



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 2024

Penneo dokumentnøgle: QYQ1H-BG5D7-YQL2Y-PA0Q1-SUI1M-EUCJF

CVR-NR. 26 95 23 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

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	Dirch Dietz Jensen, formand Kim Brockie Peter Nygaard
Administrator	SJELDANI Ejendomsadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2025

Bestyrelse:

Dirch Dietz Jensen
Formand

Kim Brockie

Peter Nygaard

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Skovbo 02 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. 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 2024.

København, den 10. april 2025

Administrator:

SJELDANI
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Skovbo 02

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovbo 02 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 10. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skovbo 02 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	13	751
Erhvervsandele.....	2	241
Boliglejemål.....	1	69
	16	1.061

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.927	14.892
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	19.447	18.182
Valuarvurdering.....	25.403	23.751
Anskaffelsessum (kostpris).....	9.606	8.981
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.514	7.960
Foreslået andelsværdi.....	16.234	15.178
Reserver uden for andelsværdi.....	2.104	1.967

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	733
Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m ² erhvervsandel.....	1.257
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	521

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	12 %
Øvrige omkostninger.....	44 %
Finansielle poster, netto.....	26 %
Afdrag.....	18 %
	100 %

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

Udvikling i hovedtal

	2024	2023	2022	2021	2020
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2020 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedtøget andelskrone.....		30,07	33,50	32,41	31,42

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovbo 02 for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

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

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

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

Hensatte forpligtelser

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 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 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....	1	853.436	854.000	853.436
Lejeindtægter.....		35.962	36.000	35.824
INDTÆGTER.....		889.398	890.000	889.260
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-102.317	-99.000	-95.795
Forbrugsafgifter.....	3	-79.138	-81.000	-61.986
Renholdelse.....	4	-70.879	-72.000	-70.235
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-105.196	-151.900	-73.960
Administrationsomkostninger.....	6	-104.041	-101.500	-97.544
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-3.588	-3.600	-3.450
Afskrivninger.....		-10.586	-11.000	-10.586
OMKOSTNINGER.....		-475.745	-520.000	-413.556
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		413.653	370.000	475.704
Andre finansielle indtægter.....	7	2.469	0	2.296
Andre finansielle omkostninger.....	8	-220.122	-220.000	-223.287
Finansielle poster.....		-217.653	-220.000	-220.991
RESULTAT FØR SKAT.....		196.000	150.000	254.713
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		196.000	150.000	254.713
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		196.000	150.000	254.713
DISPONERET I ALT.....		196.000	150.000	254.713
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		196.000	150.000	254.713
Afdrag på prioritetsgæld.....		-149.501	-150.000	-147.325
Afskrivninger.....		10.586	11.000	10.586
LIKVIDITETSRESULTAT.....		57.085	11.000	117.974

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		25.134.229	23.923.643
Porttelefon.....		65.771	76.357
Materielle anlægsaktiver.....	9	25.200.000	24.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		25.200.000	24.000.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		106	0
Periodeafgrænsningsposter.....		60.847	57.846
Tilgodehavender.....		60.953	57.846
Likvide beholdninger.....		556.066	478.124
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		617.019	535.970
AKTIVER.....		25.817.019	24.535.970

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud.....		496.000	496.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.710.866	14.500.279
Overført resultat.....		-1.593.722	-1.789.722
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		14.613.144	13.206.557
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		2.087.091	2.087.091
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		2.087.091	2.087.091
ANDRE RESERVER.....		2.087.091	2.087.091
EGENKAPITAL.....		16.700.235	15.293.648
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		53.692	50.104
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		53.692	50.104
Prioritetsgæld.....	10	8.783.707	8.935.432
Deposita og forudbetalt leje.....		8.972	8.938
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.792.679	8.944.370
Prioritetsgæld.....	10	151.725	149.502
Mellemregning andelshavere ved salg.....		30.000	0
Anden gæld.....	11	39.157	59.765
Varmeregnskab.....	12	49.531	38.581
Kortfristede gældsforpligtelser.....		270.413	247.848
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.063.092	9.192.218
PASSIVER.....		25.817.019	24.535.970
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	496.000	496.000
	496.000	496.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	14.500.279	16.089.693
Årets tilgang.....	1.210.587	0
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....	0	-1.589.414
	15.710.866	14.500.279
Overført resultat mv.		
Primo.....	-1.789.722	-2.044.435
Rest af årets resultat.....	196.000	254.713
	-1.593.722	-1.789.722
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	14.613.144	13.206.557
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	2.087.091	2.087.091
	2.087.091	2.087.091
Andre reserver (ikke bunden).....	2.087.091	2.087.091
ANDRE RESERVER.....	2.087.091	2.087.091
EGENKAPITAL.....	16.700.235	15.293.648

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	550.539	551.000	550.539	
Erhvervsboligafgift.....	302.897	303.000	302.897	
	853.436	854.000	853.436	
 Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	41.863	42.000	40.719	
Bygningsforsikring.....	50.354	47.000	45.910	
Glasforsikring.....	2.920	3.000	2.692	
Andre forsikringer.....	7.180	7.000	6.474	
	102.317	99.000	95.795	
 Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	7.534	8.000	7.518	
Vandforbrug.....	37.279	38.000	33.616	
Renovation.....	34.325	35.000	20.852	
	79.138	81.000	61.986	
 Renholdelse				4
Ejendomsservice.....	51.505	72.000	49.095	
Rengøringsartikler, vejsalt m.m.....	19.374	0	19.186	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	0	1.954	
	70.879	72.000	70.235	
 Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	870	0	0	
Maler.....	0	0	8.125	
Tømrer og snedker.....	0	0	4.566	
Elektriker.....	4.566	0	87.655	
Porttelefon.....	0	0	1.000	
Låseservice.....	0	0	1.380	
Svampeundersøgelse.....	10.280	0	10.180	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	35.375	0	11.813	
Kloak.....	22.322	0	0	
Forsikringsager.....	31.783	0	-50.759	
Diverse vedligeholdelse.....	0	151.900	0	
	105.196	151.900	73.960	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	41.393	41.000	40.187	
Anden administration.....	0	3.500	3.500	
Revision.....	24.690	24.000	23.000	
Kontingent, ABF.....	3.049	3.000	2.919	
Porto/gebyrer/stempel.....	4.893	4.000	3.139	
EDB.....	1.886	1.000	1.082	
Handelsværdiurdering.....	15.000	15.000	15.000	
Målerpasning og varmeregnskab.....	9.800	8.000	7.346	
Generalforsamling.....	3.330	2.000	1.371	
	104.041	101.500	97.544	
Andre finansielle indtægter				7
Renteindtægter bank.....	2.469	0	2.296	
	2.469	0	2.296	
Andre finansielle omkostninger				8
Prioritetsrenter.....	220.098	220.000	223.163	
Diverse renteomkostninger.....	24	0	124	
	220.122	220.000	223.287	
Materielle anlægsaktiver				9
		Grunde og bygninger	Porttelefon	
Kostpris 1. januar 2024.....		9.423.363	105.858	
Kostpris 31. december 2024.....		9.423.363	105.858	
Opskrivninger 1. januar 2024.....		14.500.279	0	
Årets opskrivninger.....		1.210.587	0	
Opskrivninger 31. december 2024.....		15.710.866	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....		0	29.500	
Årets afskrivninger.....		0	10.587	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024.....		0	40.087	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....		25.134.229	65.771	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 9.423.363 kr.

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						10
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Jyske Realkredit 4%.....	1.004.439	18.781	47.634	985.658	1.005.323	
Jyske Realkredit 2%.....	4.045.000	0	105.170	4.045.000	3.276.450	
Jyske Realkredit 1%.....	4.035.495	130.721	67.294	3.904.774	3.162.683	
	9.084.934	149.502	220.098	8.935.432	7.444.456	
				2024	2023	
				kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				151.725	149.502	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				8.783.707	8.935.432	
				8.935.432	9.084.934	
Informationer om indregnede lån						
Jyske Realkredit 4% kontantlån har en restløbetid på 27,50 år med en fast rente på 4,1756%.						
Jyske Realkredit 2% obligationslån har en restløbetid på 26,75 år med en fast rente på 2%.						
Jyske Realkredit 1% kontantlån har en restløbetid på 25,75 år med en fast rente på 1,088%.						
Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.						
				2024	2023	
				kr.	kr.	
Anden gæld						11
Skyldig revision.....				24.000	23.000	
Ravn IT.....				157	0	
Skyldig handelsvurdering.....				15.000	15.000	
Alm & Thomsen ApS.....				0	6.563	
Diverse omkostningskreditorer.....				0	15.202	
				39.157	59.765	
Varmeregnskab						12
Indbetalt a conto varme.....				83.475	81.705	
Afholdte varmeudgifter.....				-23.280	-33.174	
EMO - Energimærkning.....				-10.664	-9.950	
				49.531	38.581	

NOTER**Note****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 årsregnskabet 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**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.935 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 25.200 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	13	751	751
B2	Erhvervsandele	2	241	241
B3	Boliglejemål	1	69	69
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	16	1.061	1.061

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket 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	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t 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	25.200.000		23.751	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.087.091		1.967	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			8	

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

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-476	257	198

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	16.234
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.514
K3 Teknisk andelsværdi	24.748

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	34	70	99
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	683	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	717	70	99

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64 %
--	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	138	149	151

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. 14.613.144.

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).....	9.529.221
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	25.200.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	15.800.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	19.291.446

Ejendommen blev den 26. marts 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Scheel & Co. ApS til en kontant handelspris på kr. 25.200.000 pr. 31. december 2024.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....		14.613.144
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	25.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>25.200.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	8.935.432	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>7.444.456</u>	1.490.976
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		16.104.120

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:

$$\frac{16.104.120}{496.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 32,4680.

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	844.168	8.441.676
2	40.500	81.000	1.314.953	2.629.907
1	31.500	31.500	1.022.741	1.022.741
1	89.000	89.000	2.889.651	2.889.651
1	34.500	34.500	1.120.145	1.120.145
15		496.000		16.104.120

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2025	Regnskab 2024
	kr.	kr.
Boligafgift.....	551.000	550.539
Erhvervsboligafgift.....	303.000	302.897
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	36.000	35.962
Indtægter.....	890.000	889.398
Ejendomsskat.....	-43.000	-41.863
Bygningsforsikring.....	-51.000	-50.354
Glasforsikring.....	-3.000	-2.920
Andre forsikringer.....	-8.000	-7.180
Renovation.....	-35.000	-34.325
Vandforbrug.....	-40.000	-37.279
Elforbrug, fællesarealer.....	-8.000	-7.534
Renholdelse.....	-71.000	-70.879
Vedligeholdelse, løbende.....	-141.000	-105.196
Administration.....	-42.000	-41.393
Revision.....	-25.000	-24.690
Handelsværdiurdering.....	-15.000	-15.000
Kontingent, ABF.....	-3.000	-3.049
Målerpasning og varmeregnskab.....	-10.000	-9.800
Porto/gebyrer/stempel.....	-5.000	-4.893
EDB.....	-2.000	-1.886
Generalforsamling.....	-4.000	-3.330
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-4.000	-3.588
Prioritetsrenter.....	-217.000	-220.098
Diverse renteomkostninger.....	0	-24
Andre finansielle indtægter.....	0	2.469
Afskrivninger.....	-11.000	-10.586
Omkostninger.....	-738.000	-693.398
ÅRETS RESULTAT.....	152.000	196.000
Afdrag på prioritetsgæld.....	-152.000	-149.501
Nettoresultat.....	0	46.499
Disponibel beholdning, primo.....	498.331	
Disponibel beholdning, ultimo.....	498.331	

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.”

Jacob Schneider Petersen

Administrator

Serienummer: 4cc431a5-039d-40b2-abe0-07a0cc3e7416

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-07-16 12:00:48 UTC



Peter Nygaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skovbo

Serienummer: f6931743-7bab-4f91-937e-dc4d1fc943ef

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-07-16 12:36:18 UTC



Kim Scott Brockie

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-07-16 13:34:42 UTC



Dirch Dietz Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Skovbo

Serienummer: a6905192-8aff-4296-88fb-78ffc3c62f4f

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-07-28 13:14:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: QYQ1H-BG5D7-YQL2Y-PA0Q1-SUI1M-EUCJF

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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