



**Revisionsfirmaet Axel Gram**

**Andelsboligforeningen Skovparken II  
Rådyrvænget 65-75 og 79-99  
5800 Nyborg**

**CVR-nummer: 32612989**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2024 til 31. december 2024**

**42. Regnskabsår**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 24/3 2025

---

dirigent

REVISORINTERESSENTSKAB:  
Morten Damgaard Møller  
Nikolaj Wædegaard Kallesøe  
Rikke Lund Nielsen

Bredbjergvej 46  
5230 Odense M  
axelgram.dk

Telefon : 66 12 33 15  
CVR-nr. : DK 16 64 56 99

DANSKE  
REVISORER



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning .....                          | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 4 |

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Resultatopgørelse .....                                        | 7  |
| Balance, aktiver .....                                         | 8  |
| Balance, passiver .....                                        | 9  |
| Egenkapitalopgørelse .....                                     | 10 |
| Noter .....                                                    | 11 |
| Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Skovparken II ..... | 15 |
| Anvendt regnskabspraksis .....                                 | 18 |



## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Skovparken II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligforeningsloven samt forenings vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 18. februar 2025

### Bestyrelse



Flemming Per Jensen  
Formand



Frede Christensen  
Næstformand



Leif Gottlieb Svensson  
Kasserer



## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovparken II.**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovparken II for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven 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 perioden 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold ved revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.



## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

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

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.



**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Odense M, den 18. februar 2025  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16645699

Nikolaj Wædegaard Kallesøe  
Statsautoriseret revisor  
mnemne50650



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

|                                                              | Budget<br>2025<br>(ej revideret) | 2024<br>Realiseret | 2023<br>Realiseret |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Indtægter, andelshavere .....                              | 499.200                          | 482.800            | 537.600            |
| 2 Øvrige indtægter .....                                     | 0                                | 757                | 677                |
| <b>Indtægter i alt.....</b>                                  | <b>499.200</b>                   | <b>483.557</b>     | <b>538.277</b>     |
| 3 Ejendomsskat og forsikringer .....                         | -114.500                         | -109.822           | -137.675           |
| 4 Forbrugsafgifter .....                                     | -3.250                           | -977               | -1.248             |
| 5 Vedligeholdelse, løbende.....                              | -5.500                           | -4.222             | -4.062             |
| Vedligeholdelse, genopretning og<br>renovering .....         | -80.000                          | 0                  | 0                  |
| 6 Administrationsomkostninger .....                          | -25.000                          | -11.986            | -17.377            |
| 7 Øvrige foreningsomkostninger .....                         | -23.000                          | -7.655             | -11.775            |
| <b>Omkostninger i alt .....</b>                              | <b>-251.250</b>                  | <b>-134.662</b>    | <b>-172.137</b>    |
| <b>Resultat før finansielle poster .....</b>                 | <b>247.950</b>                   | <b>348.895</b>     | <b>366.140</b>     |
| 8 Finansielle indtægter.....                                 | 0                                | 8.404              | 2.264              |
| 9 Finansielle omkostninger.....                              | -147.000                         | -134.668           | -135.918           |
| <b>Finansielle poster i alt.....</b>                         | <b>-147.000</b>                  | <b>-126.264</b>    | <b>-133.654</b>    |
| <b>Årets resultat.....</b>                                   | <b>100.950</b>                   | <b>222.631</b>     | <b>232.486</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                      |                                  |                    |                    |
| Årets hensættelse til<br>vedligeholdelse af ejendommen ..... | 100.000                          | 100.000            | 200.000            |
| <b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>                |                                  |                    |                    |
| Overført restandel af årets<br>resultat .....                | 950                              | 122.631            | 32.486             |
| <b>Resultatdisponering i alt .....</b>                       | <b>100.950</b>                   | <b>222.631</b>     | <b>232.486</b>     |
| <b>Likviditetsresultat:</b>                                  |                                  |                    |                    |
| Årets resultat .....                                         | 100.950                          | 222.631            | 232.486            |
| <b>Likviditetsresultat i alt .....</b>                       | <b>100.950</b>                   | <b>222.631</b>     | <b>232.486</b>     |



*Andelsboligforeningen Skovparken II*

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**  
**AKTIVER**

|                                             | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 10 Grunde og bygninger .....                | 15.700.000        | 15.700.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>15.700.000</b> | <b>15.700.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver .....</b>                  | <b>15.700.000</b> | <b>15.700.000</b> |
| 11 Likvide beholdninger .....               | 942.596           | 719.965           |
| <b>Omsætningsaktiver .....</b>              | <b>942.596</b>    | <b>719.965</b>    |
| <b>AKTIVER .....</b>                        | <b>16.642.596</b> | <b>16.419.965</b> |





*Andelsboligforeningen Skovparken II*

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**  
**PASSIVER**

|                                                               | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud .....                                           | 1.643.952         | 1.643.952         |
| Overført resultat m.v.....                                    | 7.945.109         | 7.822.478         |
|                                                               | <b>9.589.061</b>  | <b>9.466.430</b>  |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) |                   |                   |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....                | 496.535           | 396.535           |
| <b>Andre reserver i alt.....</b>                              | <b>496.535</b>    | <b>396.535</b>    |
| <b>Egenkapital.....</b>                                       | <b>10.085.596</b> | <b>9.862.965</b>  |
| 12 Prioritetsgæld.....                                        | 6.557.000         | 6.557.000         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>            | <b>6.557.000</b>  | <b>6.557.000</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser .....</b>                               | <b>6.557.000</b>  | <b>6.557.000</b>  |
| <b>PASSIVER .....</b>                                         | <b>16.642.596</b> | <b>16.419.965</b> |
| 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.           |                   |                   |
| 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      |                   |                   |
| 15 Beregning af andelsværdi                                   |                   |                   |



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|                                                        | 2024              | 2023             |
|--------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Andelsindskud                                          |                   |                  |
| Saldo primo.....                                       | 1.643.952         | 1.643.952        |
| <b>Andelsindskud.....</b>                              | <b>1.643.952</b>  | <b>1.643.952</b> |
| Overført resultat m.v.                                 |                   |                  |
| Overført overskud eller tab, primo .....               | 7.822.478         | 7.789.992        |
| Årets resultat.....                                    | 122.631           | 32.486           |
| <b>Overført resultat m.v.....</b>                      | <b>7.945.109</b>  | <b>7.822.478</b> |
| <b>Egenkapital før andre reserver .....</b>            | <b>9.589.061</b>  | <b>9.466.430</b> |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom              |                   |                  |
| Saldo primo.....                                       | 396.535           | 196.535          |
| Årets tilgang .....                                    | 100.000           | 200.000          |
| <b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom .....</b> | <b>496.535</b>    | <b>396.535</b>   |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                | <b>10.085.596</b> | <b>9.862.965</b> |



NOTER

|                                                | Budget<br>2025 <sup>5</sup><br>(ej revideret) | 2024<br>Realiseret | 2023<br>Realiseret |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1 Indtægter, andelshavere</b>               |                                               |                    |                    |
| Boligafgift.....                               | 499.200                                       | 482.800            | 537.600            |
| <b>Indtægter, andelshavere i alt .....</b>     | <b>499.200</b>                                | <b>482.800</b>     | <b>537.600</b>     |
| <b>2 Øvrige indtægter</b>                      |                                               |                    |                    |
| Beboerbetaling renovation.....                 | 0                                             | 757                | 677                |
| <b>Øvrige indtægter i alt .....</b>            | <b>0</b>                                      | <b>757</b>         | <b>677</b>         |
| <b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>          |                                               |                    |                    |
| Ejendomsskat.....                              | 83.000                                        | 78.561             | 111.648            |
| Rottebekæmpelse .....                          | 1.500                                         | 1.111              | 0                  |
| Forsikringer .....                             | 30.000                                        | 30.150             | 26.027             |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer i alt.....</b> | <b>114.500</b>                                | <b>109.822</b>     | <b>137.675</b>     |
| <b>4 Forbrugsafgifter</b>                      |                                               |                    |                    |
| Renovation.....                                | 750                                           | 352                | 623                |
| Kloak .....                                    | 2.500                                         | 625                | 625                |
| <b>Forbrugsafgifter i alt .....</b>            | <b>3.250</b>                                  | <b>977</b>         | <b>1.248</b>       |
| <b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>              |                                               |                    |                    |
| ABF Kontingent .....                           | 5.500                                         | 4.222              | 4.062              |
| <b>Vedligeholdelse, løbende i alt.....</b>     | <b>5.500</b>                                  | <b>4.222</b>       | <b>4.062</b>       |
| <b>6 Administrationsomkostninger</b>           |                                               |                    |                    |
| Kontorartikler/tryksager .....                 | 5.000                                         | 1.177              | 5.248              |
| IT-udgifter .....                              | 2.000                                         | 1.646              | 1.391              |
| Revision og regnskabsmæssig assistance .....   | 18.000                                        | 9.163              | 10.738             |
| <b>Administrationsomkostninger i alt.....</b>  | <b>25.000</b>                                 | <b>11.986</b>      | <b>17.377</b>      |



NOTER

|                                                   | Budget<br>2025<br>(ej revideret) | 2024<br>Realiseret | 2023<br>Realiseret |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>7 Øvrige foreningsomkostninger</b>             |                                  |                    |                    |
| Lokaleleje og møder .....                         | 8.000                            | 1.019              | 3.513              |
| Repræsentation og gaver .....                     | 0                                | 0                  | 1.466              |
| Fællesarealer/hus .....                           | 15.000                           | 6.636              | 6.796              |
| <b>Øvrige foreningsomkostninger i alt.....</b>    | <b>23.000</b>                    | <b>7.655</b>       | <b>11.775</b>      |
| <b>8 Finansielle indtægter</b>                    |                                  |                    |                    |
| Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver ..... | 0                                | 8.404              | 2.264              |
| <b>Finansielle indtægter i alt.....</b>           | <b>0</b>                         | <b>8.404</b>       | <b>2.264</b>       |
| <b>9 Finansielle omkostninger</b>                 |                                  |                    |                    |
| Gebyrer mv. ....                                  | 0                                | 250                | 0                  |
| Renter og gebyr .....                             | 2.000                            | 0                  | 1.500              |
| Prioritetsrenter, kreditforeninger .....          | 145.000                          | 134.418            | 134.418            |
| <b>Finansielle omkostninger i alt.....</b>        | <b>147.000</b>                   | <b>134.668</b>     | <b>135.918</b>     |
| <b>10 Grunde og bygninger</b>                     |                                  | 2024               | 2023               |
| Kostpris, primo .....                             |                                  | 15.700.000         | 15.700.000         |
| Kostpris i alt                                    |                                  | 15.700.000         | 15.700.000         |
| <b>Grunde og bygninger i alt.....</b>             |                                  | <b>15.700.000</b>  | <b>15.700.000</b>  |

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 15.700.000.



## NOTER

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>11 Likvide beholdninger</b>                   |                  |                  |
| Pengeinstitutter 8036535 .....                   | 441.294          | 321.967          |
| Pengeinstitutter 8080608 .....                   | 501.209          | 397.283          |
| Pengeinstitutter 8057150 .....                   | 93               | 304              |
| Pengeinstitutter 1019082 .....                   | 0                | 411              |
| <b>Likvide beholdninger i alt .....</b>          | <b>942.596</b>   | <b>719.965</b>   |
| <b>12 Prioritetsgæld</b>                         |                  |                  |
| Prioritetsgæld, kreditforeninger 6.557.000 ..... | 6.557.000        | 6.557.000        |
| <b>Prioritetsgæld i alt .....</b>                | <b>6.557.000</b> | <b>6.557.000</b> |

|                                                    | Renter<br>2024 | Afdrag<br>2024 | Restgæld<br>pr. 31/12<br>2024 | Kursværdi<br>pr. 31/12<br>2024 |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Nykredit, obl. kr. 6.557.000                       | 134.418        | 0              | 6.557.000                     | 4.737.433                      |
| Obligationslån, restløbetid 26 3/4 år, rente 1,5 % | 134.418        | 0              | 6.557.000                     | 4.737.433                      |

### 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Modtaget støtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 10.907.249, jfr. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 6.557.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 15.700.000.



**NOTER**

|                                                                                                                                     | 2024    | 2023              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| <b>15 Beregning af andelsværdi</b>                                                                                                  |         |                   |
| Beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2024 i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c samt foreningens vedtægter. |         |                   |
| Egenkapital den 31. december 2024                                                                                                   |         | 10.085.596        |
| Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:                                                                                   |         |                   |
| Andre reserver                                                                                                                      |         | -496.535          |
| Ejendom, offentlig vurdering pr. oktober 2012                                                                                       |         | 15.700.000        |
| Ejendom, anskaffelsespris                                                                                                           |         | -15.700.000       |
| Prioritetsgæld, amortiseret kostpris                                                                                                |         | 6.557.000         |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                                                                           |         | <u>-4.737.433</u> |
| Reguleret egenkapital pr. 31. december 2024                                                                                         |         | 11.408.628        |
| Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 1.643.952.                 |         |                   |
| Dette svarer for den enkelte andel til kurs $(11.408.628/1.643.952) =$                                                              |         | 6,9398            |
| Bestyrelsen foreslår, at andelsværdien er kr. 610.000 ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.                 |         |                   |
| Beregningen af 1 andels værdi $(11.408.628 / 16 \text{ andele})$                                                                    | 713.039 |                   |
| Afrundingsdifference                                                                                                                | 4       |                   |



NOTER

|                                                                  |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Skovparken II         |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
|                                                                  |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
| 1                                                                | Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen             |                        |                                |                         |                                    |
|                                                                  |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.      |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
| Seneste regnskabsperiode                                         |                                                                |                        |                                |                         | 1. januar 2024 - 31. december 2024 |
|                                                                  |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
| B                                                                |                                                                |                        |                                | Antal                   | BBR Areal<br>m <sup>2</sup>        |
| B1                                                               | Andelsboliger                                                  |                        |                                | 16                      | 1567                               |
| B2                                                               | Erhvervsandele                                                 |                        |                                | 0                       | 0                                  |
| B3                                                               | Boliglejemål                                                   |                        |                                | 0                       | 0                                  |
| B4                                                               | Erhvervslejemål                                                |                        |                                | 0                       | 0                                  |
| B5                                                               | Øvrige lejemål, kældre, garager mv.                            |                        |                                | 0                       | 0                                  |
| B6                                                               | I alt                                                          |                        |                                | 16                      | 1567                               |
|                                                                  |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
| C                                                                | Sæt kryds                                                      | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet                              |
| C1                                                               | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? |                        |                                | X                       |                                    |
| C2                                                               | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? |                        |                                | X                       |                                    |
| C3                                                               | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:                    |                        |                                |                         |                                    |
|                                                                  |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
| D                                                                |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
| D1                                                               | Foreningen stiftelsesår                                        |                        |                                |                         | 1983                               |
| D2                                                               | Ejendommens opførelsesår                                       |                        |                                |                         | 1983                               |
|                                                                  |                                                                |                        |                                |                         |                                    |
| E                                                                |                                                                |                        |                                | Ja                      | Nej                                |
| E1                                                               | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?               |                        |                                |                         | X                                  |
| E2                                                               | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:         |                        |                                |                         |                                    |



**NOTER**

|          |                                                                                                                                                                |                                                    |                      |                                    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>                                                                                                      |                                                    |                      |                                    |
| <b>F</b> | Sæt kryds                                                                                                                                                      | Anskaffelses-<br>prisen                            | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering             |
| F1       | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien                                                                                                       |                                                    |                      | X                                  |
|          | Sæt kryds                                                                                                                                                      |                                                    | Ja                   | Nej                                |
| F1a      | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?                                                                                                                 |                                                    |                      | X                                  |
|          |                                                                                                                                                                |                                                    | Kr.                  | Gennemsnit<br>kr.pr.m <sup>2</sup> |
| F2       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                                                                           | 15.700.000                                         |                      | 10.019                             |
| F3       | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                                                            | 496.535                                            |                      | 317                                |
|          |                                                                                                                                                                |                                                    |                      | %                                  |
| F4       | Reserver i procent af ejendomsværdi                                                                                                                            |                                                    |                      | 3,16                               |
| <b>G</b> |                                                                                                                                                                | Ja                                                 | Nej                  |                                    |
| G1       | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?                                                                    | X                                                  |                      |                                    |
| G2       | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |                                                    |                      | X                                  |
| G3       | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                 |                                                    |                      | X                                  |
| <b>2</b> | <b>Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>                                                                                             |                                                    |                      |                                    |
| <b>H</b> |                                                                                                                                                                | Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup><br>pr. år |                      |                                    |
| H1       | Boligafgift                                                                                                                                                    |                                                    |                      | 319                                |
| H2       | Erhvervslejeindtægter                                                                                                                                          |                                                    |                      | 0                                  |
| H3       | Boliglejeindtægter                                                                                                                                             |                                                    |                      | 0                                  |
| <b>J</b> |                                                                                                                                                                | Forrige år                                         | Sidste år            | I år                               |
| J1       | Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)                                                                            | 147                                                | 148                  | 142                                |
| <b>K</b> |                                                                                                                                                                | Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>           |                      |                                    |
| K1       | Andelsværdi                                                                                                                                                    |                                                    |                      | 7.281                              |
| K2       | Gæld – omsætningsaktiver                                                                                                                                       |                                                    |                      | 3.583                              |
| K3       | Teknisk andelsværdi                                                                                                                                            |                                                    |                      | 10.864                             |





## NOTER

|          |                                                                                  |            |           |       |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-------|
| <b>3</b> | <b>Byggeteknik og vedligeholdelse</b>                                            |            |           |       |
| <b>M</b> |                                                                                  | Forrige år | Sidste år | I år  |
| M1       | Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )                      | 9          | 3         | 4     |
| M2       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )   | 0          | 0         | 0     |
| M3       | Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )                                      | 9          | 3         | 4     |
| <b>4</b> | <b>Finansielle forhold</b>                                                       |            |           |       |
| <b>P</b> |                                                                                  |            |           | %     |
| P1       | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) |            |           | 58,24 |
| <b>R</b> |                                                                                  | Forrige år | Sidste år | I år  |
| R1       | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)                             | 0          | 0         | 0     |



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Opstillingsform**

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

#### **Indtægter**

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

#### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

#### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

#### **Egenkapital**

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

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

"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.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.