



## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skovgaarden  
Prins Christians Gade 10 / Skovbrynet 2  
8900 Randers C

Hjemmeside: [www.abskovgaardenranders.dk](http://www.abskovgaardenranders.dk)

CVR-nr.: 31 71 69 34

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Andelshavere: 19

### Bestyrelse

Martin Møller, formand  
Ann Søndergaard, kasserer  
Gitte Boll  
Jens Olaf Hersom  
Niels Christian Højberg

### Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 36 L  
8230 Aabyhøj

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024/25 for Andelsboligforeningen Skovgaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 8. september 2025

### Bestyrelsen

Martin Møller  
formand

Ann Søndergaard  
kasserer

Gitte Boll

Jens Olaf Hersom

Niels Christian Højberg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30/10-2025

---

Dirigent

MARTIN MØLLER

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovgaarden

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovgaarden for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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**

Andelsboligforeningen Skovgaarden har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- 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 andelsboligforeningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.







## Anvendt regnskabspraksis

---

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 30 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 14 at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabs balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en ejendomsvurdering 2012 tillagt pristalsregulering..

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Budget		
	2024/25	2024/25 (ej revideret)	2023/24
Indtægter, andelshavere	911.960	920.000	905.690
Indtægter, andre	47.601	41.000	46.901
Vaskeriindtægter	14.600	12.000	12.400
Øvrige indtægter	2.000	0	4.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>976.161</b>	<b>973.000</b>	<b>968.991</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-121.910	-121.400	-101.137
2 Forbrugsafgifter	-34.146	-31.000	-28.780
3 Vedligeholdelse, løbende	-473.163	-630.000	-108.466
4 Administrationsomkostninger	-74.805	-68.000	-63.023
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-704.024</b>	<b>-850.400</b>	<b>-301.406</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>272.137</b>	<b>122.600</b>	<b>667.585</b>
Finansielle indtægter	11.308	5.000	3.548
6 Finansielle omkostninger	-201.725	-209.000	-207.580
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-190.417</b>	<b>-204.000</b>	<b>-204.032</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>81.720</b>	<b>-81.400</b>	<b>463.553</b>
Skat af årets resultat	-264	-5.000	-4.818
<b>Årets resultat</b>	<b>81.456</b>	<b>-86.400</b>	<b>458.735</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	168.500
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-408.440	-386.400	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	489.896	300.000	290.235
<b>Disponeret i alt</b>	<b>81.456</b>	<b>-86.400</b>	<b>458.735</b>
Årets resultat	81.456	-86.400	458.735
Betalte prioritetsafdrag	-304.026	-300.000	-301.019
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	15.769	16.000	15.769
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-206.801</b>	<b>-370.400</b>	<b>173.485</b>



## Balance 30. juni

Passiver		
Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Overført resultat m.v.	4.988.802	4.498.906
Egenkapital før andre reserver	4.988.802	4.498.906
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	345.780	754.220
Andre reserver	345.780	754.220
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.334.582</b>	<b>5.253.126</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	8.274.550	8.565.844
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.274.550	8.565.844
Kortfristet del af langfristet gæld	307.063	304.026
Deposita	10.250	9.950
Skyldig skat	4.082	10.054
10 Varmeregnskab	31.573	30.619
11 Vandregnskab	3.248	8.059
12 Anden gæld	216.700	19.002
13 Forudbetalt leje lejer	10.250	9.950
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	583.166	391.660
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.857.716</b>	<b>8.957.504</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.192.298</b>	<b>14.210.630</b>
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

## Egenkapitalopgørelse 30. juni

	2025	2024
<b>Andelsindskud</b>		
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	4.498.906	4.208.671
Restandel af årets resultat	489.896	290.235
	<u>4.988.802</u>	<u>4.498.906</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>4.988.802</b>	<b>4.498.906</b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	754.220	585.720
Reserveret i året	0	168.500
Anvendt i året	-408.440	0
	<u>345.780</u>	<u>754.220</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b>345.780</b>	<b>754.220</b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>345.780</b>	<b>754.220</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.334.582</b>	<b>5.253.126</b>

## Noter

	2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter og renovation	83.623	83.400	64.811
Forsikringer	38.287	38.000	36.326
	<b>121.910</b>	<b>121.400</b>	<b>101.137</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Vandforbrug fællesarealer	4.101	4.000	3.082
Vand og varmeregnskab	21.873	21.000	20.207
Trappelys	8.172	6.000	5.491
	<b>34.146</b>	<b>31.000</b>	<b>28.780</b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Reparation vaskeri	0	0	160
Maler	12.826	0	0
Elektriker	2.618	0	0
Murer	11.219	0	3.439
VVS	9.531	0	103.536
Opgangsrenovation	408.440	550.000	0
Fugtskade	25.997	0	0
Øvrig udvendig vedligeholdelse	2.532	0	1.331
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	80.000	0
	<b>473.163</b>	<b>630.000</b>	<b>108.466</b>

## Noter

	2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.875	20.000	18.625
Refusion lejer samt omkostninger prøver	3.928	0	0
Energimærkning	11.875	0	0
Gebyrer m.v.	8.623	8.000	8.282
Kontorartikler, porto mv.	1.893	2.000	200
Telefontilskud	2.004	2.000	2.004
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.138	7.000	5.554
Fællesaktiviteter	2.702	10.000	10.933
ABF Kontingent	4.998	5.000	4.808
Småanskaffelser	1.781	3.000	2.454
Trappevask	10.988	11.000	10.163
	<b>74.805</b>	<b>68.000</b>	<b>63.023</b>
<b>5. Afskrivninger</b>			
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	187.257	193.000	193.437
Renter SKAT	403	0	173
Kursregulering aktier	-1.704	0	-1.799
Kurstab ved omprioritering	15.769	16.000	15.769
	<b>201.725</b>	<b>209.000</b>	<b>207.580</b>

## Noter

	30/6 2025	30/6 2024
<b>7. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum primo	9.096.950	9.096.950
Forbedring 2008/2009	1.800.000	1.800.000
Forbedring 2011/2012	1.209.934	1.209.934
Forbedring 2014/2015	63.629	63.629
Forbedring 2015/2016	1.010.900	1.010.900
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>13.181.413</b>	<b>13.181.413</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.181.413</b>	<b>13.181.413</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	9.700.000	9.700.000
<b>8. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt webhotel	6.750	0
	<b>6.750</b>	<b>0</b>

## Noter

				<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>Renter og bidrag</b>	<b>Afdrag i året</b>	<b>Kursværdi</b>		
Realkredit Danmark kontant lån opr. 10.238.000	187.257	304.026	6.758.338	8.965.690	9.269.716
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-384.077</u>	<u>-399.846</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>8.581.613</u>	<u>8.869.870</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>187.257</u></b>	<b><u>304.026</u></b>	<b><u>6.758.338</u></b>	<b><u>8.581.613</u></b>	<b><u>8.869.870</u></b>
<b>Betalte renter</b>	<b><u>187.257</u></b>				
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>					
Kort del af gæld (under 1 år)				307.063	304.026
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>8.274.550</u>	<u>8.565.844</u>
				<b><u>8.581.613</u></b>	<b><u>8.869.870</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>7.399.395</u>	<u>7.718.912</u>
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 10.238.000, rente 0,9952 % + bidrag. Restløbetid 25 år og 9 måneder.					
<b>10. Varmeregnskab</b>					
Indbetalt a conto i året				88.050	87.050
Betalt varme aconto i året				<u>-56.477</u>	<u>-56.431</u>
				<b><u>31.573</u></b>	<b><u>30.619</u></b>
<b>11. Vandregnskab</b>					
Indbetalt vand aconto i året				27.900	28.100
Betalt vand aconto i året				<u>-24.652</u>	<u>-20.041</u>
				<b><u>3.248</u></b>	<b><u>8.059</u></b>

## Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>12. Anden gæld</b>		
Revisor	19.000	19.000
Mellemregning ved salg andele	197.700	0
Omkostninger	<u>0</u>	<u>2</u>
	<b><u>216.700</u></b>	<b><u>19.002</u></b>
<b>13. Forudbetalt leje lejer</b>		
Forudbetalt leje lejer	<u>10.250</u>	<u>9.950</u>
	<b><u>10.250</u></b>	<b><u>9.950</u></b>

## Noter

---

### 14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.966 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2025 udgør 13.181 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 570 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2025 udgør 13.181 t.kr. Kassekreditten udgør maks 500 t.kr.

#### Forsikringsforhold

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med forsikringssum på kr. 2.500.000. Endvidere er tegnet kriminalitetsforsikring med forsikringssum på kr. 350.000. Beløbene indeksreguleres.

#### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning, da andelsboligforeningen fortsat udlejer 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

### 15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skovgaarden anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

## Noter

### 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/06 2023	30/06 2024	30/06 2025	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.736	1.736	19	1.736
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	69	69	1	69
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	43	43	1	43
B6	I alt	1.848	1.848	21	1.848

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	9.700.000	5.249



## Noter

### 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Forklaring på udregning:**

**Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)**

<b>Feltnr.</b>		<b>År 2022/23 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2023/24 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2024/25 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	59	256
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	24	59	256

**Forklaring på udregning:**

**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100**

**Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

<b>Feltnr.</b>		<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33

**Forklaring på udregning:**

**Årets afdrag  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)**

<b>Feltnr.</b>		<b>År 2022/23 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2023/24 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2024/25 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	172	173	175



## Noter

### 16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Antal m <sup>2</sup> pr. andel	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Skovbrynet 2, st. th.	121	381.551
Skovbrynet 2, st. tv.	84	264.878
Skovbrynet 2, 1. th.	121	381.551
Skovbrynet 2, 1. tv.	86	271.185
Skovbrynet 2, 2. th.	121	381.551
Skovbrynet 2, 2. tv.	86	271.185
Skovbrynet 2, 3. th.	121	381.551
Skovbrynet 2, 3. tv.	86	271.185
Skovbrynet 2, 4. th.	114	359.477
Skovbrynet 2, 4. tv.	78	245.957
Prins Christians Gade st. th.	90	283.798
Prins Christians Gade 10 st. tv.	64	201.811
Prins Christians Gade 10 1. th.	92	290.105
Prins Christians Gade 10 2. th.	92	290.105
Prins Christians Gade 10 2. tv.	69	217.578
Prins Christians Gade 10 3. th.	92	290.105
Prins Christians Gade 10 3. tv.	69	217.578
Prins Christians Gade 10 4. th.	86	271.185
Prins Christians Gade 10 4. tv.	64	201.811
	<b>1.736</b>	<b>5.474.147</b>

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

# 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."

## Martin Møller

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 8a6f5347-8bce-4649-bb6a-3e032e2ba293

IP: 95.154.xxx.xxx

2025-09-08 08:09:00 UTC



## Ann Søndergaard Pedersen

### Kasserer

Serienummer: f7699633-cf26-49f8-8e27-03d0a50635da

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-09-08 08:49:39 UTC



## Jens Olaf Ørregaard Hersom

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0f2878b6-4fac-4d80-bf39-ee510575e7b6

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-09-08 09:03:32 UTC



## Niels Christian Højberg

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2477c4fd-3c7d-4e77-8894-66c7b056ddf2

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-09-08 11:33:48 UTC



## Gitte Rose Ditlev Boll

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 95279f66-537b-4583-91e1-3bbe0d4e985c

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-09-08 15:47:16 UTC



## Erik Dahl

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: RSM Danmark Statsautoriseret Revisionsp...

Serienummer: 66323227-2249-4fec-81e8-43cbbc6beca2

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-09-10 17:46:49 UTC



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://euhl.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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

# 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.”

## Martin Møller

### Dirigent

Serienummer: 8a6f5347-8bce-4649-bb6a-3e032e2ba293

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-11-03 17:12:37 UTC



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.