



**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L

Frichsparken

8230 Åbyhøj

T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk

www.rsm.dk

# Andelsboligforeningen Skovgaarden

Prins Christians Gade 10 / Skovbrynet 2, 8900 Randers C

## Årsrapport

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

## **Indholdsfortegnelse**

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Skovgaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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 9. september 2021

### Bestyrelse



Martin Møller  
formand



Ann Søndergaard  
kasserer



Gitte Boll



Jens Olaf Hersom



Niels Christian Højberg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovgaarden**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovgaarden for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Skovgaarden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. juli 2020 - 30. juni 2021. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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. 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 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, og 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Aabyhøj, den 9. september 2021

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl  
statsautoriseret revisor  
mne3913

## **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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovgaarden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til ”Andre reserver”, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til ”Overført resultat mv.” er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver herunder installationer indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år
-------------------------------	-------

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 værdiansættes til nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

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 indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2020/21	Budget 2020/21	2019/20
		(ej revideret)	
Boligafgift	911.967	907.000	907.291
Lejeindtægter	35.997	36.000	35.997
Vaskeriindtægter	9.440	12.000	13.900
1 Øvrige indtægter	6.270	0	4.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>963.674</b>	<b>955.000</b>	<b>961.188</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-95.681	-97.000	-92.029
3 Forbrugsafgifter	-30.846	-32.000	-28.172
4 Vedligeholdelse, løbende	-75.758	-80.000	-179.305
5 Administrationsomkostninger	-30.866	-36.500	-30.225
6 Afskrivninger	-8.291	-8.300	-8.291
Omkostninger i alt	-241.442	-253.800	-338.022
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>722.232</b>	<b>701.200</b>	<b>623.166</b>
7 Finansielle omkostninger	-275.023	-290.000	-291.160
Finansielle poster netto	-275.023	-290.000	-291.160
<b>Resultat før skat</b>	<b>447.209</b>	<b>411.200</b>	<b>332.006</b>
Skat af årets resultat	-3.586	0	-2.618
<b>Årets resultat</b>	<b>443.623</b>	<b>411.200</b>	<b>329.388</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	128.200	128.200	75.000
Overført til "Andre reserver"	128.200	128.200	75.000
Betalte prioritetsafdrag	284.569	283.000	278.960
Overført restandel af årets resultat	30.854	0	-24.572
Overført til "Overført resultat"	315.423	283.000	254.388
<b>I alt</b>	<b>443.623</b>	<b>411.200</b>	<b>329.388</b>

## Balance 30. juni

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	Ejendom	13.181.413	13.181.413
9	Forbrugsmålere	8.295	16.586
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.189.708</u>	<u>13.197.999</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.189.708</u></b>	<b><u>13.197.999</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Værdipapirer	<u>17.550</u>	<u>17.550</u>
	Likvide beholdninger	<u>448.465</u>	<u>228.491</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>466.015</u></b>	<b><u>246.041</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.655.723</u></b>	<b><u>13.444.040</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>			
10	Overført resultat	3.491.120	3.175.697
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.491.120	3.175.697
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	331.720	203.520
	Andre reserver	331.720	203.520
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.822.840</b>	<b>3.379.217</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
12	Gæld til realkreditinstitutter	9.421.718	9.701.867
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.421.718	9.701.867
	Kortfristet del af langfristet gæld	295.000	283.000
	Deposita	8.999	8.999
	Skyldig skat	6.204	3.696
13	Varmeregnskab	59.875	23.220
14	Vandregnskab	8.081	8.034
	Anden gæld	21.400	24.401
15	Periodeafgrænsningsposter	11.606	11.606
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	411.165	362.956
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.832.883</b>	<b>10.064.823</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.655.723</b>	<b>13.444.040</b>
16	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
17	<b>Eventualforpligtelser</b>		
18	<b>Nøgleoplysninger</b>		
19	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Gebyrer ved salg af andele	6.270	0	4.000
	<b>6.270</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter og renovation	64.479	65.000	61.722
Forsikringer	31.202	32.000	30.307
	<b>95.681</b>	<b>97.000</b>	<b>92.029</b>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Vand	3.936	5.000	3.655
Vand og varmeregnskab	19.471	21.000	19.015
Trappelys	7.439	6.000	6.092
Signalforsyning	0	0	-590
	<b>30.846</b>	<b>32.000</b>	<b>28.172</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Reparation vaskeri	0	0	11.434
Murer	0	0	3.961
VVS	9.990	0	125.342
Øvrig udvendig vedligeholdelse	65.768	80.000	38.568
	<b>75.758</b>	<b>80.000</b>	<b>179.305</b>

## Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.875	20.000	19.250
Gebyrer m.v.	5.239	3.500	4.089
Kontorartikler, porto mv.	940	3.500	400
Telefontilskud	2.004	2.500	2.004
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.818	2.000	246
ABF Kontingent	3.990	5.000	3.876
Småanskaffelser	0	0	360
	<b>30.866</b>	<b>36.500</b>	<b>30.225</b>
<b>6. Afskrivninger</b>			
Forbrugsmålere	8.291	8.300	8.291
	<b>8.291</b>	<b>8.300</b>	<b>8.291</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	255.824	278.000	278.970
Renter, pengeinstitutter	3.380	2.000	1.714
Renter SKAT	50	0	82
Kursregulering aktier	0	0	250
Kurstab ved omprioritering	15.769	10.000	10.144
	<b>275.023</b>	<b>290.000</b>	<b>291.160</b>



## Noter

	30/6 2021	30/6 2020
<b>8. 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 2020	9.700.000	9.700.000
<b>9. Forbrugsmålere</b>		
Anskaffelsessum primo	16.586	24.877
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>16.586</b>	<b>24.877</b>
Årets af- og nedskrivninger	8.291	8.291
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>8.291</b>	<b>8.291</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.295</b>	<b>16.586</b>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.175.697	2.921.309
Årets overførte overskud eller underskud	30.854	-24.572
Afdrag på prioritetsgæld	284.569	278.960
	<b>3.491.120</b>	<b>3.175.697</b>
<b>11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret primo	203.520	128.520
Ifølge resultatdisponering	128.200	75.000
	<b>331.720</b>	<b>203.520</b>

## Noter

		<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>12. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>Kursværdi</b>		
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.558.000	0	0	10.279.040
Realkredit Danmark kontant lån opr. 10.238.000	9.954.851	10.163.871	0
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	0	-447.153	-294.173
	<u>9.954.851</u>	<u>9.716.718</u>	<u>9.984.867</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-295.000	-283.000
	<u><b>9.954.851</b></u>	<u><b>9.421.718</b></u>	<u><b>9.701.867</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>8.658.000</u>	<u>8.864.000</u>
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 10.238.000, rente 0,9952 % + bidrag. Restløbetid 29 år og 9 måneder.			
<b>13. Varmeregnskab</b>			
Indbetalt a conto i året		88.950	89.390
Betalt varme aconto i året		-29.075	-66.170
		<u>59.875</u>	<u>23.220</u>
<b>14. Vandregnskab</b>			
Indbetalt vand aconto i året		27.900	28.780
Betalt vand aconto i året		-19.819	-20.746
		<u>8.081</u>	<u>8.034</u>
<b>15. Periodeafgrænsningsposter</b>			
Forudbetalt leje lejer		11.606	11.606
		<u>11.606</u>	<u>11.606</u>

## Noter

---

### 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.164 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2021 udgør 13.181 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 570 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2021 på t.kr. 13.198.

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

### 17. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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.

### 18. 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.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	30/06 2019	30/06 2020	30/06 2021	
		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	Boliglejemål	69	69	1	69
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2021 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	13.181.413	7.133

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2021 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	331.720	180

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	75.997	* 12 /	525
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	3.000	* 12 /	522

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	180	190	256

#### Forklaring på udregning af K1:

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

#### Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	1.753
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.396
K3	Teknisk andelsværdi	7.149

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

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
		År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	87	97	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	87	97	41

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	25

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	167	161	164

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	5.588	5.249
Anskaffelsessum (kostpris)	7.593	7.133
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.396	5.069
Foreslået andelsværdi	1.753	1.647
Reserver uden for andelsværdi	191	180
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		525
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	3.000 *12/69	522

## Noter

---

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	9
Øvrige omkostninger	21
Finansielle poster, netto	34
Afdrag	36
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>95</u>

### 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.491.120
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-447.153
	<u>3.043.967</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2021.

Fordelingstal er areal i henhold til 1736	<u>1.736</u>
---	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1.753,44</u>
-------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. maj 2021)	<u>1.659,86</u>
--	-----------------

## Noter

### 19. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Antal m <sup>2</sup> pr. andel	Procent af samlede areal	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Skovbrynet 2, st. th.	121	6,97	212.166	212.166
Skovbrynet 2, st. tv.	84	4,84	147.289	147.288
Skovbrynet 2, 1. th.	121	6,97	212.166	212.166
Skovbrynet 2, 1 tv.	86	4,95	150.796	150.796
Skovbrynet 2, 2. th.	121	6,97	212.166	212.166
Skovbrynet 2, 2. tv.	86	4,95	150.796	150.796
Skovbrynet 2, 3. th.	121	6,97	212.166	212.166
Skovbrynet 2, 3. tv.	86	4,95	150.796	150.796
Skovbrynet 2, 4. th.	114	6,57	199.892	199.892
Skovbrynet 2, 4. tv.	78	4,49	136.768	136.768
Prins Christians Gade 10 st. th.	90	5,18	157.809	157.809
Prins Christians Gade 10 10 st. tv.	64	3,69	112.220	112.220
Prins Christians Gade 10 1. th.	92	5,30	161.316	161.316
Prins Christians Gade 10 2. th.	92	5,30	161.316	161.316
Prins Christians Gade 10 2. tv.	69	3,97	120.987	120.987
Prins Christians Gade 10 3. th.	92	5,30	161.316	161.316
Prins Christians Gade 10 3. tv.	69	3,97	120.987	120.987
Prins Christians Gade 10 4. th.	86	4,95	150.796	150.796
Prins Christians Gade 10 4. tv.	64	3,69	112.220	112.220
	<b>1.736</b>	<b>100</b>	<b>3.043.968</b>	<b>3.043.967</b>

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

<u>0</u>	<u>0</u>
----------	----------