Andelsboligforeningen Skovgaarden

Prins Christians Gade 10 / Skovbrynet 2, 8900 Randers C

Årsrapport

1. juli 2025 - 30. juni 2026

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Alle underskrevne data er beskyttet med en matematisk hashkode. Penneo-validering: PENNEO-LWOM4-DF

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. juli 2025 - 30. juni 2026	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

P dette dokument er der tilføjet en elektronisk signatur. Se validering og signaturer i dokumentet.

Foreningsoplysninger

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

P dette dokument er der tilføjet en elektronisk signatur fra RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 35 25 79 70 - LYKOMDF

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2025/26 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 2026 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026.

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 17. september 2026

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

Martin Møller
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: E7HHD-Q4NZI-KWM3S-U2SQ-9WHLS-95BZ0-UXO4D-F

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovgaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovgaarden for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026, 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 2026 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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 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 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.

Penneo dokumentnøgle: E7HHD-Q4NZI-KWM3S-L2SQ-9WHLS-95BZ0-1XO4D-F

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 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 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.

- 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.

P

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.

Åbyhøj, den

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Mathias Kock
statsautoriseret revisor
mne51499

P dette dokument er der tilføjet en elektronisk signatur, der sikrer dokumentets autenticitet og integritet. Læs mere på www.penneo.com

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovgaarden 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Dagsværdihierarkiet
Foreningen anvender dagsværdibegrebet til indregning af værdipapirer. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgang-punkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1.Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2.Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3.Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4.Kostpris

Resultatopgørelsen

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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

P dette dokument er du sikret, at Penneo-dokumentnøglen: 8ZHHB-Q4NZK-WM3SL-2SQ9K-WHELS-958Z0-LXQ4D er

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

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

Penneo dokumentnøgle: E7HBD-4QNZI-KWM3S-I2SQ-9WEIS-95BZ0-LXQ4D-F

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

Egenkapital

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

"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.

Penneo dokumentnøgle: E7HBD-4NZKW-35L2S-Q9WEL-95BZ0-LXO4D-F

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 nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets 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 årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en ejendomsvurdering 2012 tillagt pristalsregulering.

Penneo dokumentnøgle: EZHHI-Q4NZI-KWM3S-U2SQP-9WHLS-95BZ0-LWO4D-F

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
	Indtægter, andelshavere	918.232	919.000	911.960
	Indtægter, andre	48.400	48.000	47.601
	Vaskeriindtægter	10.940	12.000	14.600
	Øvrige indtægter	8.000	0	2.000
	Indtægter i alt	**985.572**	**979.000**	**976.161**
1	Ejendomsskat og forsikringer	-122.838	-123.000	-121.910
2	Forbrugsafgifter	-34.658	-34.000	-34.146
3	Vedligeholdelse, løbende	-251.385	-260.000	-473.163
4	Administrationsomkostninger	-62.844	-57.000	-74.805
	Omkostninger i alt	**-471.725**	**-474.000**	**-704.024**
	Resultat før finansielle poster	**513.847**	**505.000**	**272.137**
5	Finansielle indtægter	3.043	5.000	13.012
6	Finansielle omkostninger	-198.184	-217.700	-203.429
	Finansielle poster netto	**-195.141**	**-212.700**	**-190.417**
	Resultat før skat	**318.706**	**292.300**	**81.720**
	Skat af årets resultat	-3.300	-6.000	-264
	Årets resultat	**315.406**	**286.300**	**81.456**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-179.610	-179.610	-408.440
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	495.016	465.910	489.896
	Disponeret i alt	**315.406**	**286.300**	**81.456**
	Årets resultat	315.406	286.300	81.456
	Betalte prioritetsafdrag	-307.063	-307.063	-304.026
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	15.769	15.769	15.769
	Likviditetsresultat i alt	**24.112**	**-4.994**	**-206.801**

Penneo dokumentnøgle: EZHHB-Q4NZI-KWM3S-I2SQ-9WHLS-95BZ0-UKO4D-F

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2026	2025
	Anlægsaktiver		
7	Ejendom	13.181.413	13.181.413
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.181.413	13.181.413
	Anlægsaktiver i alt	**13.181.413**	**13.181.413**
	Omsætningsaktiver		
	Restancer, andelshavere	0	6.215
8	Periodeafgrænsningsposter	5.400	6.750
	Værdipapirer	21.986	21.290
	Likvide beholdninger	1.193.856	976.630
	Omsætningsaktiver i alt	**1.221.242**	**1.010.885**
	Aktiver i alt	**14.402.655**	**14.192.298**

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Alle underskrifter og tidsstempler fremgår af PDF-filens sikkerhedsbevis. Dokumentets ægthed kan efterprøves via Adobe Reader eller lignende PDF-læsere.

Balance 30. juni

Passiver

Note		2026	2025
	Egenkapital		
	Overført resultat m.v.	5.483.818	4.988.802
	Egenkapital før andre reserver	5.483.818	4.988.802
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	166.170	345.780
	Andre reserver	166.170	345.780
	Egenkapital i alt	**5.649.988**	**5.334.582**
	Gældsforpligtelser		
9	Gæld til realkreditinstitutter	7.980.190	8.274.550
10	Deposita og forudbetalt leje	20.700	20.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.000.890	8.295.050
	Kortfristet del af langfristet gæld	310.130	307.063
	Skyldig skat	1.564	4.082
11	Varmeregnskab	23.419	31.573
12	Vandregnskab	145	3.248
13	Anden gæld	416.519	216.700
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	751.777	562.666
	Gældsforpligtelser i alt	**8.752.667**	**8.857.716**
	Passiver i alt	**14.402.655**	**14.192.298**

14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

15 Nøgleoplysninger

16 Beregning af andelsværdi

P dette dokument er der tilføjet en elektronisk signatur fra RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 35257270 - UXO4D-F

Egenkapitalopgørelse 30. juni

	2026	2025
Andelsindskud		
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	4.988.802	4.498.906
Restandel af årets resultat	495.016	489.896
	5.483.818	4.988.802
Egenkapital før andre reserver	**5.483.818**	**4.988.802**
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	345.780	754.220
Anvendt i året	-179.610	-408.440
	166.170	345.780
Andre reserver i alt	**166.170**	**345.780**
Egenkapital i alt	**5.649.988**	**5.334.582**

P dennevedkommendetogtilhørendeårsrapportforAndelsboligforeningenSkovgaardenforregnskabsåret1.juni2025-31.maj2026-DKOMADF

Noter

		2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
1.	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskatter og renovation	83.753	85.000	83.623
	Forsikringer	39.085	38.000	38.287
		122.838	**123.000**	**121.910**
2.	**Forbrugsafgifter**			
	Vandforbrug fællesarealer	4.587	4.000	4.101
	Vand og varmeregnskab	21.439	22.000	21.873
	Trappelys	8.632	8.000	8.172
		34.658	**34.000**	**34.146**
3.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Reparation vaskeri	2.860	0	0
	Maler	6.275	0	12.826
	Elektriker	10.572	0	2.618
	Murer	0	0	11.219
	VVS	25.694	0	9.531
	Opgangsrenovation	179.610	165.000	408.440
	Omkostninger vedligeholdelsesplan mv.	22.500	15.000	0
	Fugtskade	0	0	25.997
	Øvrig udvendig vedligeholdelse	3.874	0	2.532
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	80.000	0
		251.385	**260.000**	**473.163**

P dfhemmedokumentnøgle: E7HHD-Q4NZK-WM35U-25SQ-9WHLS-958Z0-LXO4D-F

		2025/26	Budget 2025/26 (ej revideret)	2024/25
4.	**Administrationsomkostninger**			
	Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.375	20.000	19.875
	Refusion lejer samt omkostninger prøver	0	0	3.928
	Energimærkning	0	0	11.875
	Gebyrer m.v.	9.212	8.000	8.623
	Kontorartikler, porto mv.	1.927	2.000	1.893
	Telefontilskud	2.004	2.000	2.004
	Bestyrelsesmøder og andre møder	7.707	7.000	6.138
	Fællesaktiviteter	3.552	2.000	2.702
	ABF Kontingent	5.388	5.000	4.998
	Småanskaffelser	2.504	0	1.781
	Trappevask	11.175	11.000	10.988
		62.844	**57.000**	**74.805**
5.	**Finansielle indtægter**			
	Renter, pengeinstitutter	2.347	5.000	11.308
	Kursregulering aktier	696	0	1.704
		3.043	**5.000**	**13.012**
6.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	181.016	200.000	187.257
	Renter SKAT	1.399	0	403
	Kursregulering aktier	0	1.700	0
	Kurstab ved omprioritering	15.769	16.000	15.769
		198.184	**217.700**	**203.429**

P dette dokument er tinglyst elektronisk

		30/6 2026	30/6 2025
7.	**Ejendom**		
	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
	Anskaffelsessum ultimo	**13.181.413**	**13.181.413**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**13.181.413**	**13.181.413**
	Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	9.700.000	9.700.000
8.	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Forudbetalt webhotel	5.400	6.750
		5.400	**6.750**

Penneo dokumentnøgle: E7HHD-Q4NZK-WM3SU-25SQ-9WHLS-95BZ0-LXO4D-F

					30/6 2026	30/6 2025
9.	**Gæld til realkreditinstitutter**	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
	Realkredit Danmark kontant lån opr. 10.238.000	181.016	307.063	6.488.766	8.658.628	8.965.690
	Amortiseret kurstab og låneomkostninger	0	0	0	-368.308	-384.077
	Pantebrevsrestgæld				8.290.320	8.581.613
	Prioritetsgæld i alt	**181.016**	**307.063**	**6.488.766**	**8.290.320**	**8.581.613**
	Betalte renter	**181.016**				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	310.130	307.063
Lang del af gæld (mere end 1 år)	7.980.190	8.274.550
	8.290.320	**8.581.613**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.076.686	7.399.395

Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 10.238.000, rente 0,9952 % + bidrag. Restløbetid 24 år og 9 måneder.

10. Deposita og forudbetalt leje

Depositum, lejer	10.350	10.250
Forudbetalt leje, lejer	10.350	10.250
	20.700	**20.500**

11. Varmeregnskab

Indbetalt a conto i året	88.050	88.050
Betalt varme aconto i året	-64.631	-56.477
	23.419	**31.573**

Penneo dokumentnøgle: E7HBD-4NZKW-35LDS-9WEL3-95BZ0-LXO4D-F

		30/6 2026	30/6 2025
12.	**Vandregnskab**		
	Indbetalt vand aconto i året	27.900	27.900
	Betalt vand aconto i året	-27.755	-24.652
		145	**3.248**
13.	**Anden gæld**		
	Revisor	19.000	19.000
	Mellemregning ved salg andele	397.519	197.700
		416.519	**216.700**

P dette dokument er tilgængeligt på RSM Online Signering

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.659 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2026 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 2026 udgør 13.181 t.kr. Der er ingen bankgæld pr. balancedagen.

Forsikringsforhold

Foreningen har tegenet bestyrelselsansvarsforsikring 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, Feltnr. E1.

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.

P dette dokument er [illegible]

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	30/06 2024 BBR Areal m²	30/06 2025 BBR Areal m²	30/06 2026 Antal	30/06 2026 BBR Areal m²
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

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☒	☐	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☐	☒
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		1. oktober 2020		

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Underskrifterne er logget i dokumentets sikkerhedsbevis. Dokumentets unikke nøgle: 4ZHBQ-NZKWA-35L2Q-9WEL3-95BZ0-UKO4D

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2026 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	12.110.183	6.553
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2026 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	166.170	90

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,4

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Feltnr.		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	kr. pr. m²
H1	Boligafgift	76.519	* 12 /	1.736	529
H2	Erhvervslejeindtægter	600	* 12 /	1.736	4
H3	Boliglejeindtægter	3.450	* 12 /	1.736	24

Forklaring på udregning:

Feltnr.		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) År 2023/24 kr. pr. m²	År 2024/25 kr. pr. m²	År 2025/26 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	264	47	182

Penneo dokumentnøgle: E7HHD-QNLKW-35L2S-QKWEL-9S8Z0-LXO4D-F

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1: Andelsværdi pr. balancedagen / m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2: (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen / m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	3.580
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.338
K3	Teknisk andelsværdi	7.918

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Forklaring på udregning: Vedligeholdelse pr. år / m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2023/24 kr. pr. m²	År 2024/25 kr. pr. m²	År 2025/26 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	59	256	136
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	59	256	136

Forklaring på udregning: Årets afdrag / m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2023/24 kr. pr. m²	År 2024/25 kr. pr. m²	År 2025/26 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	173	175	177

Penneo dokumentnøgle: EZHHI-Q4NLK-WM35L-2SQ9K-WHELS-95BZ0-LXO4D-F

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d, (indekseret offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	5.483.818
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering oktober 2012	9.700.000
Nettoprisindeks oktober 2012: 98,2	
Nettoprisindeks oktober 2025: 122,6	
Pristalsregulering	2.410.183
Ejendommens kostpris	-13.181.413
	4.412.588
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.290.320
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.488.766
	6.214.142

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2026.

Fordelingstal er areal i henhold til B1 og foreningens vedtægter	1.736
Værdi pr. fordelingstal	**3.579,57**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. oktober 2025)	**3.153,31**

P dette dokument er der tilføjet en elektronisk signatur. Se validering og bevisbyrde i PDF-filen.

16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Antal m² pr. andel	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Skovbrynet 2, st. th.	121	433.129
Skovbrynet 2, st. tv.	84	300.684
Skovbrynet 2, 1. th.	121	433.129
Skovbrynet 2, 1. tv.	86	307.843
Skovbrynet 2, 2. th	121	433.129
Skovbrynet 2, 2. tv	86	307.843
Skovbrynet 2, 3. th	121	433.129
Skovbrynet 2, 3. tv	86	307.843
Skovbrynet 2, 4. th	114	408.072
Skovbrynet 2, 4. tv	78	279.207
Prins Christians Gade 10 st. th.	90	322.162
Prins Christians Gade 10 st. tv.	64	229.093
Prins Christians Gade 10 1. th	92	329.321
Prins Christians Gade 10 2. th.	92	329.321
Prins Christians Gade 10 2. tv.	69	246.991
Prins Christians Gade 10 3. th.	92	329.321
Prins Christians Gade 10 3. tv.	69	246.991
Prins Christians Gade 10 4. th.	86	307.843
Prins Christians Gade 10 4. tv.	64	229.093
	1.736	**6.214.144**

Penneo dokumentnøgle: E7HHD-Q4NZI-KWM3S-L2SQ-9WHLS-95BZ0-LXO4D-F

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
Direktør
Serienummer: 8a6f5347-8bce-4649-bb6a-3e032e2ba293
IP: 90.184.xxx.xxx
2026-09-17 15:20:11 UTC

MitID

Martin Møller
Bestyrelsesformand
Serienummer: 8a6f5347-8bce-4649-bb6a-3e032e2ba293
IP: 90.184.xxx.xxx
2026-09-17 15:20:11 UTC

MitID

Jens Olaf Ørregaard Hersom
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 0f2878b6-4fac-4d80-bf39-ee510575e7b6
IP: 212.10.xxx.xxx
2026-09-17 19:55:42 UTC

MitID

Niels Christian Højberg
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 2477c4fd-3c7d-4e77-8894-66c7b056ddf2
IP: 90.185.xxx.xxx
2026-09-18 07:11:17 UTC

MitID

Gitte Rose Ditlev Boll
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 95279f66-537b-4583-91e1-3bbe0d4e985c
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-09-19 08:39:51 UTC

MitID

Ann Søndergaard Pedersen
Direktør
Serienummer: f7699633-cf26-49f8-8e27-03d0a50635da
IP: 90.184.xxx.xxx
2026-09-19 20:38:17 UTC

MitID

P-Penneodokumenttegl:E7HHD-4NZKW-3SU2S-Q-9WGLS-95BZ0-LXO4D-F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskriveres 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."

Ann Søndergaard Pedersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f7699633-cf26-49f8-8e27-03d0a50635da
IP: 90.184.xxx.xxx
2026-09-19 20:38:17 UTC

Mit ID

Mathias Kock
Statsautoriseret revisor
På vegne af: RSM Danmark Statsautoriseret Revisionsp…
Serienummer: 511d6ea3-05ec-4922-9432-df2b5fa23285
IP: 2.59.xxx.xxx
2026-09-20 19:13:22 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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: 90.184.xxx.xxx
2026-11-02 06:48:28 UTC

Penneo dokumentnøgle: 1PEQ4-1ZLYM-SIJ5H-SN4L9-8582W-IXO4I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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