



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

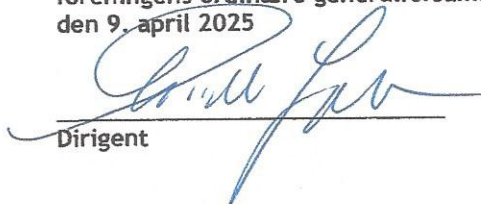
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B SKOVLUNDEN, STRIB

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 9. april 2025



Dirigent

CVR-NR. 29 45 72 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	19-20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Skovlunden, Strib c/o Ullerup Ejendomsadministration ApS Nordre Ringvej 17 7000 Fredericia Telefon: 20 76 20 93 Hjemmeside: www.skovlunden.andelsboligweb.dk E-mail: kontakt@ullerup.nu CVR-nr.: 29 45 72 12 Stiftet: 19. november 2001 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Kjær Lauersen, formand Carl Ove Knudsen Finn Skovgaard Andersen Ole Ladegaard Hansen Tove Sørensen
Administrator	Ullerup Ejendomsadministration ApS Nordre Ringvej 17 7000 Fredericia
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for A/B Skovlunden, Strib.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

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

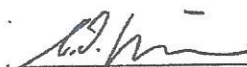
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 10. marts 2025

Bestyrelse:



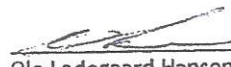
Mogens Kjær Lauersen
Formand



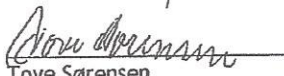
Carl Ove Knudsen



Finn Skovgaard Andersen



Ole Ladegaard Hansen



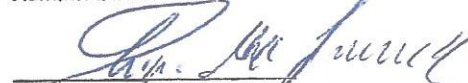
Tove Sørensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Skovlunden, Strib skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

Fredericia, den 10. marts 2025

Administrator:



Ullerup Ejendomsadministration
ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Skovlunden, Strib

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Skovlunden, Strib for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Middelfart, den 10. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27873

HOVED- OG NØGLETAL

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

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	18	2.063
	18	2.063
Grundareal i m ²		11.190
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	8.337	8.337
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	10.180	10.180
Valuarvurdering.....	17.996	17.996
Anskaffelsessum (kostpris).....	15.026	15.026
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.708	9.708
Foreslået andelsværdi.....	5.087	5.087
Reserver uden for andelsværdi.....	230	230
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		709
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		43 %
Øvrige omkostninger.....		10 %
Finansielle poster, netto.....		38 %
Afdrag.....		9 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97 %

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

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 foreningens 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.).

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Boligafgift.....		1.462.721	1.404.079
Øvrige indtægter.....	1	46.496	13.800
INDTÆGTER.....		1.509.217	1.417.879
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-125.311	-133.896
Vedligeholdelse.....	3	-850.346	-584.285
Administrationsomkostninger.....	4	-85.904	-74.201
OMKOSTNINGER.....		-1.061.561	-792.382
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		447.656	625.497
Andre finansielle indtægter.....	5	21.814	9.474
Andre finansielle omkostninger.....	6	-772.998	-1.091.180
Finansielle poster.....		-751.184	-1.081.706
ÅRETS RESULTAT.....		-303.528	-456.209
		2024 kr.	2023 kr.
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført restandel af årets resultat.....		-303.528	-456.209
DISPONERET I ALT.....		-303.528	-456.209
LIKVIDITETSRESULTAT			
Årets resultat.....		-303.528	-456.209
Amotiserede låneomkostninger.....		0	313.236
Betalte prioritetsafdrag.....		-177.299	-172.497
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-480.827	-315.470

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		30.998.037	30.998.037
Materielle anlægsaktiver.....	7	30.998.037	30.998.037
ANLÆGSAKTIVER.....		30.998.037	30.998.037
Periodeafgrænsningsposter.....		3.267	0
Tilgodehavender.....		3.267	0
Likvide beholdninger.....	8	1.594.840	2.016.217
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.598.107	2.016.217
AKTIVER.....		32.596.144	33.014.254
PASSIVER			
Andelsindskud.....		6.328.042	6.328.042
Overført resultat.....		4.166.594	4.470.122
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		10.494.636	10.798.164
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		475.000	475.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		475.000	475.000
ANDRE RESERVER.....		475.000	475.000
EGENKAPITAL.....		10.969.636	11.273.164
Prioritetsgæld.....	9	21.354.061	21.541.096
Langfristede gældsforpligtelser.....		21.354.061	21.541.096
Prioritetsgæld.....	9	182.234	172.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		61.242	13.533
Periodeafgrænsningsposter.....	10	28.971	13.964
Kortfristede gældsforpligtelser.....		272.447	199.994
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.626.508	21.741.090
PASSIVER.....		32.596.144	33.014.254
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	6.328.042	6.328.042
	6.328.042	6.328.042
Overført resultat mv.		
Primo.....	4.470.122	4.926.331
Rest af årets resultat.....	-303.528	-456.209
	4.166.594	4.470.122
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10.494.636	10.798.164
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	475.000	475.000
	475.000	475.000
Andre reserver (ikke bunden).....	475.000	475.000
ANDRE RESERVER.....	475.000	475.000
EGENKAPITAL.....	10.969.636	11.273.164

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Øvrige indtægter			
Andre indtægter, vejbidrag m.v.....	46.496	13.800	1
	46.496	13.800	
Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat og renovation.....	93.881	97.996	2
Forsikringer.....	31.430	35.900	
	125.311	133.896	
Vedligeholdelse			
Kloakarbejde.....	0	1.541	3
Murer.....	0	339.547	
Tømrer og snedker.....	35.900	104.190	
Maler.....	39.000	2.000	
Udvendig vinduer og døre.....	0	63.097	
Varmeanlæg.....	0	32.690	
Indvendig vinduer og døre.....	0	3.516	
Vedligeholdelse og anskaffelser, bygninger.....	0	0	
Facaderenovering.....	614.368	0	
Tagrenovation.....	47.300	0	
Grøn vedligeholdelse.....	110.705	37.704	
Diverse vedligeholdelse.....	3.073	0	
	850.346	584.285	
Administrationsomkostninger			
Administration.....	36.769	33.412	4
Revision.....	33.901	26.250	
Beboer aktiviteter.....	3.583	1.543	
Kontorartikler.....	1.566	0	
Kontingenter.....	1.089	6.720	
Gebyrer.....	1.129	247	
Generalforsamling.....	1.555	5.779	
Repræsentation og gaver.....	1.820	250	
Diverse omkostninger.....	4.492	0	
	85.904	74.201	
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter bank.....	21.814	9.474	5
	21.814	9.474	

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			6
Prioritetsrenter.....	772.010	777.944	
Amortiserede låneomkostninger.....	0	313.236	
Kreditorer.....	988	0	
	772.998	1.091.180	
 Materielle anlægsaktiver			 7
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2024.....		30.998.037	
Kostpris 31. december 2024.....		30.998.037	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....		30.998.037	
	 2024 kr.	 2023 kr.	
Likvide beholdninger			8
Nordea 2963-9029575492 Driftskonto.....	346.562	373.181	
Nordea 2963-9042200740 Aftaleindskud.....	500.000	0	
Nordea 2963-9041749153 Vejkonto.....	132.317	0	
Nordea 2963-9029575581 Vedligehold.....	138.176	643.036	
Nordea 5200-9037319969 Aftaleindskud.....	0	1.000.000	
Nordea 2963-9040510459 Venteliste.....	215	0	
Nordea 2963-9042769271 Aftaleindskud.....	350.000	0	
Nordea 2963-9040116661 Opsparing Erhverv.....	127.570	0	
	1.594.840	2.016.217	

NOTER

							Note
Prioritetsgæld							9
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nordea Kredit, Nom. kr. 14.249.000, 3,0%, obligationslån.....	27	14.249.000	0	520.089	14.249.000	13.557.924	
Nordea Kredit, Nom. kr. 7.746.0002, 2,755036%, Kontantlån.....	27	7.464.593	177.299	251.921	7.287.295	6.972.034	
		21.713.593	177.299	772.010	21.536.295	20.529.958	
					2024 kr.	2023 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					182.234	172.497	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					21.354.061	21.541.096	
					21.536.295	21.713.593	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					20.572.966	20.851.108	
Periodeafgrænsningsposter							10
Forudbetalt boligafgift og leje.....					28.971	13.964	
					28.971	13.964	
Eventualposter mv.							11
Eventualforpligtelser							
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.							
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.							
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser							12
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 21.536 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 30.998 tkr.							
Med henvisning til foreningens vedtægter § 30.5 er der tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på tkr. 500.							

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	18	2.063	2.063	2.063
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	18	2.063	2.063	2.063

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.998.037		15.026	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	475.000		230	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2	

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	709
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-91	-221	-147

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	5.087
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.708
K3 Teknisk andelsværdi	14.795

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	105	283	412
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	105	283	412

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	30 %
--	------

31%

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	132	84	86

NOTER
Note
Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 10.494.636.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	30.998.037
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	37.125.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	17.200.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	21.000.815

Ejendommen blev den vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Danbolig til en kontant handelspris på kr. 37.125.000 pr. 22. november 2022.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 17.200.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2024 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012.....	98,2	17.200.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024.....	119,9	21.000.815
Indeksering.....		3.800.815

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....		10.494.636
Anskaffelsesprisen.....	30.998.037	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.998.037</u>	0
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		10.494.636
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>10.494.636</u>	
	6.328.042	1,66

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{10.494.636}{6.328.042} \times \text{andelsindskud}$$

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....		10.494.636
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	37.125.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.998.037</u>	6.126.963

NOTER

Note

Bogført værdi prioritetsgæld.....	21.536.295	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>20.529.958</u>	1.006.337
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		17.627.936
	<u>17.627.936</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	6.328.042	2,79

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{17.627.936}{6.328.042} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,66, svarende til 5.087,08 pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele (anvendelse af valuarvurdering):

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Skovlunden 1.....	1	388.500	388.500	644.301	644.301
Skovlunden 3.....	1	388.500	388.500	644.301	644.301
Skovlunden 5.....	1	343.500	343.500	569.672	569.672
Skovlunden 7.....	1	388.500	388.500	644.301	644.301
Skovlunden 9.....	1	343.500	343.500	569.672	569.672
Skovlunden 11.....	1	343.500	343.500	569.672	569.672
Skovlunden 13.....	1	343.500	343.500	569.672	569.672
Skovlunden 15.....	1	388.500	388.500	644.301	644.301
Skovlunden 22.....	1	361.221	361.221	599.061	599.061
Skovlunden 24.....	1	361.221	361.221	599.061	599.061
Skovlunden 26.....	1	308.179	308.179	511.094	511.094
Skovlunden 28.....	1	361.221	361.221	599.061	599.061
Skovlunden 41.....	1	308.179	308.179	511.094	511.094
Skovlunden 43.....	1	308.179	308.179	511.094	511.094
Skovlunden 45.....	1	308.179	308.179	511.094	511.094
Skovlunden 47.....	1	361.221	361.221	599.061	599.061
Skovlunden 49.....	1	361.221	361.221	599.061	599.061
Skovlunden 51.....	1	361.221	361.221	599.061	599.061
	18	6.328.042	6.328.042	10.494.636	10.494.636

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2025	Regnskab 2024
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.497.010	1.462.721
Øvrige indtægter.....	13.075	46.496
Indtægter.....	1.510.085	1.509.217
Administrationsomkostninger.....	-75.185	-85.904
Vedligeholdelse.....	-359.000	-850.346
Ejendomsskat og forsikringer.....	-132.000	-125.311
Andre finansielle indtægter.....	12.000	21.814
Andre finansielle omkostninger.....	-765.900	-772.998
Omkostninger.....	-1.320.085	-1.812.745
ÅRETS RESULTAT.....	190.000	-303.528
Betalte prioritetsafdrag.....	-182.300	-177.299
Nettoresultat.....	7.700	-480.827
Likviditetsforskydning.....	7.700	
Disponibel beholdning, primo.....	1.507.894	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.515.594	