



RSM

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 Skovbrynet II, Jegstrup

Jegstrupvej 124-172, 8361 Hasselager

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Penneo dokumentnøgle: V11E1-10XS7-5ZPOA-P2SKM-A5WVU-WPU0W

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skovbrynet II, Jegstrup
Jegstrupvej 124-172
8361 Hasselager

Hjemmeside: www.abf-skovbrynet2.dk

CVR-nr.: 29 50 42 02

Hjemsted: Aarhus Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

Andelskapital: 5.400.000

Andelshavere: 25

Ejendommen

Matrikelnr: 0002bv

Bestyrelse

Pernille Berntsen, formand

Charlotte Bror Jacobsen

Steen Lønsgaard

Jørgen Søndergaard Sørensen

Maj-Brit Konrad, kasserer

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L

8230 Aabyhøj

Bankforbindelse

Arbejdernes Landsbank, M.P. Bruuns Gade 22-24, 8000 Aarhus C

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Skovbrynet II, Jegstrup.

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. 31. december 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Hasselager, den 1. februar 2024

Bestyrelsen

Pernille Berntsen
formand

Charlotte Bror Jacobsen

Steen Lønsgaard

Jørgen Søndergaard Sørensen

Maj-Brit Konrad
kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovbrynet II, Jegstrup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovbrynet II, Jegstrup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorerets 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 Skovbrynet II, Jegstrup har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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.

Aabyhøj, den 1. februar 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Erik Dahl

statsautoriseret revisor
mne3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovbrynet II, Jegstrup er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra 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.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

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

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 indeksslån, 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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Stibelysning	10 år
Parkering	30 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"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 tillægs-værdi 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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 32 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.

Prioritetsgæld

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

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. 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 årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
Boligafgift	1.108.125	1.074.375	1.125.000	952.500
1 Lejeindtægter	500	0	0	1.000
2 Øvrige indtægter	70.838	69.300	80.000	88.001
Indtægter i alt	1.179.463	1.143.675	1.205.000	1.041.501
3 Ejendomsskat og forsikringer	-244.402	-248.600	-246.300	-231.219
4 Forbrugsafgifter	-82.776	-92.000	-85.000	-86.451
5 Renholdelse	-729	-500	-1.000	-127
6 Vedligeholdelse, løbende	-70.066	-93.730	-163.379	-301.598
7 Nyanskaffelser	0	0	0	-5.000
8 Administrationsomkostninger	-102.146	-103.000	-121.070	-113.705
9 Foreningsomkostninger	-76.813	-86.800	-77.200	-76.638
10 Afskrivninger	-4.265	-4.265	-4.265	-4.265
Omkostninger i alt	-581.197	-628.895	-698.214	-819.003
Resultat før finansielle poster	598.266	514.780	506.786	222.498
11 Finansielle indtægter	4.044	0	5.000	0
12 Finansielle omkostninger	-170.590	-178.676	-173.923	-174.784
Finansielle poster netto	-166.546	-178.676	-168.923	-174.784
Årets resultat	431.720	336.104	337.863	47.714

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	80.000	80.000	80.000	50.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0	-88.029
Hensat til løbende vedligeholdelse	231.000	231.000	231.000	172.500
Årets løbende vedligeholdelse	-70.067	-93.730	-163.379	-243.099
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	190.787	118.834	190.242	156.342
Disponeret i alt	<u>431.720</u>	<u>336.104</u>	<u>337.863</u>	<u>47.714</u>
Årets resultat	431.720	336.104	337.863	47.714
Betalte prioritetsafdrag	-124.877	-124.877	-125.775	-123.986
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	4.265	4.265	0	4.265
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	14.176	14.200	14.176	14.176
Likviditetsresultat i alt	<u>325.284</u>	<u>229.692</u>	<u>226.264</u>	<u>-57.831</u>

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
13	Ejendommen, Jegstrupvej 124-172, 9361 Hasselager	<u>49.500.000</u>	<u>48.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.500.000</u>	<u>48.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>49.500.000</u>	<u>48.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>29.597</u>	<u>24.853</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>29.597</u>	<u>24.853</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.866.661</u>	<u>1.562.841</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.896.258</u>	<u>1.587.694</u>
	Aktiver i alt	<u>51.396.258</u>	<u>49.587.694</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	5.400.000	5.400.000
	Reserve for opskrivning af ejendom	21.839.637	20.335.372
	Overført resultat m.v.	-1.726.048	-2.957.301
	Egenkapital før andre reserver	<u>25.513.589</u>	<u>22.778.071</u>
	Reserve for konjunktur-udligning	2.643.675	3.684.142
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.376.971	1.296.971
	Reserveret til løbende vedligeholdelse	262.834	101.904
	Andre reserver	<u>4.283.480</u>	<u>5.083.017</u>
	Egenkapital i alt	<u>29.797.069</u>	<u>27.861.088</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.457.980</u>	<u>21.569.580</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.457.980</u>	<u>21.569.580</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	125.775	124.877
15	Anden gæld	15.434	26.150
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>5.999</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>141.209</u>	<u>157.026</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.599.189</u>	<u>21.726.606</u>
	Passiver i alt	<u>51.396.258</u>	<u>49.587.694</u>
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17	Nøgleoplysninger		
18	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	5.400.000	5.400.000
	<u>5.400.000</u>	<u>5.400.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	20.335.372	20.331.107
Årets opskrivninger	1.504.265	4.265
	<u>21.839.637</u>	<u>20.335.372</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-2.957.302	742.999
Korrektion primo	0	-172.500
Overført til konjunktur-udligning	1.040.467	-3.684.142
Restandel af årets resultat	190.787	156.342
	<u>-1.726.048</u>	<u>-2.957.301</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>25.513.589</u>	<u>22.778.071</u>
Reserve for konjunktur-udligning		
Reserve primo	3.684.142	0
Overført fra overført resultat til konjunktur-udligning	-1.040.467	3.684.142
	<u>2.643.675</u>	<u>3.684.142</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.296.971	1.335.000
Reserveret dette år	80.000	50.000
Anvendt af reserver	0	-88.029
	<u>1.376.971</u>	<u>1.296.971</u>
Reserveret til løbende vedligeholdelse		
Reserve primo	101.901	0
Korrektion primo	0	172.500
Reserveret dette år	231.000	172.500
Anvendt i året	-70.067	-243.096
	<u>262.834</u>	<u>101.904</u>
Andre reserver i alt	<u>4.283.480</u>	<u>5.083.017</u>
Egenkapital i alt	<u>29.797.069</u>	<u>27.861.088</u>

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
1. Lejeindtægter				
Udleje fælleshus	500	0	0	1.000
	500	0	0	1.000
2. Øvrige indtægter				
Indtægt TV-pakke	70.838	69.300	80.000	64.001
Gebyrer ved salg af andele	0	0	0	24.000
	70.838	69.300	80.000	88.001
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	139.794	141.000	125.200	137.054
Forsikringer	29.931	35.000	36.600	27.831
YouSee	74.116	72.600	80.000	66.334
Bredbånd fælleshus	561	0	4.500	0
	244.402	248.600	246.300	231.219
4. Forbrugsafgifter				
Vandforbrug fællesarealer	1.820	2.000	2.000	1.438
Renovation	65.600	65.000	66.000	61.456
Elforbrug fællesarealer	3.381	15.000	5.000	14.982
Drift, BWT anlæg	11.975	10.000	12.000	8.575
	82.776	92.000	85.000	86.451
5. Renholdelse				
Rengøring fælleshus	729	500	1.000	127
	729	500	1.000	127

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
6. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	0	0	0	213.500
Tømrer	5.711	10.300	0	14.190
VVS-arbejde	21.970	0	0	5.851
Have, fællesarealer	5.922	0	0	954
Diverse	1.480	51.500	53.045	2.096
Gartner	32.698	31.930	32.888	30.879
Reparationer, fælleshus	1.790	0	0	895
Mindre nyanskaffelser fælleshus	495	0	77.446	177
Murer	0	0	0	4.484
Blikkenslager	0	0	0	28.572
	70.066	93.730	163.379	301.598
7. Nyanskaffelser				
Tyverialarmer	0	0	0	5.000
	0	0	0	5.000

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
8. Administrationsomkostninger				
Rådgivning og konsulentbistand	9.070	0	11.070	24.529
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.375	15.000	15.000	13.125
Gebyrer m.v.	5.764	5.000	6.000	4.528
Kontorartikler	326	500	500	0
Kontingent Grundejerforening	50.000	50.000	60.000	50.000
Bestyrelsesforsikring	4.583	5.000	5.000	4.387
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.041	5.000	5.000	478
Mødeudgifter incl. fester og arrangementer	5.533	15.000	10.000	9.716
Repræsentation	2.818	5.000	3.000	4.466
EDB-udgifter	3.236	2.000	5.000	1.987
Mindre nyanskaffelser	0	0	0	89
Faglitteratur	400	500	500	400
	102.146	103.000	121.070	113.705
9. Foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	71.200	71.200	71.200	71.200
Valuarvurdering	0	10.000	0	0
ABF kontingent	5.613	5.600	6.000	5.438
	76.813	86.800	77.200	76.638
10. Afskrivninger				
Afskrivning gæsteparkering	2.124	2.124	2.124	2.124
Afskrivning ekstra parkering	2.141	2.141	2.141	2.141
	4.265	4.265	4.265	4.265
11. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	4.044	0	5.000	0
	4.044	0	5.000	0

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
12. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	156.414	157.000	159.747	153.184
Amortisering af kurstab på obligationslån	14.176	14.176	14.176	14.176
Renter, pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>7.500</u>	<u>0</u>	<u>7.424</u>
	<u>170.590</u>	<u>178.676</u>	<u>173.923</u>	<u>174.784</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
13. Ejendommen, Jegstrupvej 124-172, 9361 Hasselager		
Anskaffelsessum 1. januar	27.765.070	27.765.070
Anskaffelsessum 31. december 2023	27.765.070	27.765.070
Opskrivninger 1. januar	20.335.372	20.331.107
Årets opskrivning	1.504.265	4.265
Opskrivninger 31. december 2023	21.839.637	20.335.372
Af- og nedskrivninger 1. januar	100.442	96.177
Årets af- og nedskrivninger	4.265	4.265
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	104.707	100.442
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	49.500.000	48.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	27.000.000	27.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Gunnar Broholm, Real Erhverv Broholm ApS den 28. december 2023. Den offentlige ejendomsvurdering udgør 27.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,75 pct. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter

				<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Realkredit Danmark, nom. 18.357.000	108.214	0	16.551.944	18.357.000	18.357.000
Realkredit Danmark, nom. 4.076.000	48.200	124.877	2.742.534	3.581.153	3.706.031
Amortisering låneomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-354.398</u>	<u>-368.574</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>21.583.755</u>	<u>21.694.457</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>156.414</u>	<u>124.877</u>	<u>19.294.478</u>	<u>21.583.755</u>	<u>21.694.457</u>
Betalte renter	<u>156.414</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				125.775	124.877
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>21.457.980</u>	<u>21.569.580</u>
				<u>21.583.755</u>	<u>21.694.457</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>21.300.166</u>	<u>21.429.598</u>
<p>Realkredit Danmark, FlexLife, obligationslån, variabel rente, afdragsfrit 30 år, restløbetid 25 år og 3 mdr. rentetilpasses 1. april 2028. Obligationsrestgæld kr. 17.612.198. Kursværdi af restgæld kr. 16.551.944.</p> <p>Realkredit Danmark, kontantlån, obligationsrente på 0,5%, restløbetid 26 år. Obligationsrestgæld kr. 3.681.254. Kursværdi af restgæld kr. 2.742.534.</p>					
15. Anden gæld					
Revisor				13.750	13.125
Andre skyldige poster				<u>1.684</u>	<u>13.025</u>
				<u>15.434</u>	<u>26.150</u>

Noter

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.938 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 49.500 t.kr.

Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skovbrynet II, Jegstrup anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.141	2.141	25	2.141
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	63	63	1	63
B6	I alt	2.204	2.204	26	2.204

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

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.		År		
D1	Foreningens stiftelsesår	2003		
D2	Ejendommens opførelsesår	2003		
Feltnr. Sæt kryds		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Feltnr. Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr. Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Feltnr. Forklaring på udregning:		Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	49.500.000	22.459	
Feltnr. Forklaring på udregning:		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.283.480	1.944	
Feltnr. Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9		
Feltnr. 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"/>	

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	93.750	* 12 /	2.141
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.141
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.141

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	71	22	202

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.986
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.203
K3	Teknisk andelsværdi	22.189

Felt nr. Sæt kryds

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering

Ja



Nej



Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	105	137	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	105	137	32

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	56

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	57	58	58

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 ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Valuarvurdering	23.120	22.459
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.203	8.940
Foreslået andelsværdi	12.986	12.615
Reserver uden for andelsværdi	2.001	1.944
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		525
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		59
Finansielle poster, netto		19
Afdrag		14
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		94

Noter

18. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	25.513.589
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.583.755
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.294.478
	<u>27.802.866</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 28. december 2023.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>5.400.000</u>
----------------------------------------	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>5,15</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. marts 2023)	<u>4,90</u>
---------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
25		216.000	5.400.000	1.112.115	27.802.866
25		216.000	5.400.000	1.112.115	27.802.866

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 5,15 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 495.000 kr., 1.485.000 kr. og 2.475.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 49.500.000 kr.

Noter

18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.475.000	25.327.866	4,69	-8,93%
-3%	-1.485.000	26.317.866	4,87	-5,44%
-1%	-495.000	27.307.866	5,06	-1,75%
0%	0	27.802.866	5,15	0,00%
1%	495.000	28.297.866	5,24	1,75%
3%	1.485.000	29.287.866	5,42	5,24%
5%	2.475.000	30.277.866	5,61	8,93%

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."

Charlotte Bror Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 81f02bf2-c55f-442c-9f87-b519bda5bf4b

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-02-01 10:03:51 UTC



Pernille Berntsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 169def08-bf47-4854-812d-5046d9a5cff7

IP: 77.233.xxx.xxx

2024-02-01 10:33:42 UTC



Steen Lønsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a592678a-b52f-4fe6-a6e9-cb5c34e0fbc2

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-01 16:10:43 UTC



Maj-Brit Konrad

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 658e2ae3-8a4a-435d-bb71-9b703bdaa921

IP: 80.163.xxx.xxx

2024-02-01 19:14:38 UTC



Jørgen Søndergaard Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5e33fc95-a325-41f5-861b-dcd0ec765380

IP: 83.137.xxx.xxx

2024-02-01 19:38:10 UTC



Erik Dahl

RSM DANMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
25492145

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RSM Danmark Statsautoriseret Revisionsp...

Serienummer: c09a11a4-583f-48ed-9282-6e9ac51a013a

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-02-02 08:18:32 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**