



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

BDO Statsautoriseret

Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 45 71 93 75

A/B SKOVLUNDEN, STRIB

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

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 Stieg Larssons Alle 1 8920 Randers NV 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	Gert Priegel, formand Niels Aage Aunsholt Jørn Jespersen
Administrator	Ullerup Ejendomsadministration ApS Nordre Ringvej 17 7000 Fredericia
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 11. maj 2026

Bestyrelse:

Gert Priegel
Formand

Niels Aage Aunsholt

Jørn Jespersen

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 2025. 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 2025.

Fredericia, den 11. maj 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisors 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 11. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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.....	10.409	10.409
Valuarvurdering.....	17.996	17.996
Anskaffelsessum (kostpris).....	15.026	15.026
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	9.569	9.569
Foreslået andelsværdi.....	8.853	8.853
Reserver uden for andelsværdi.....	230	230
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		723
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		18 %
Øvrige omkostninger.....		15 %
Finansielle poster, netto.....		54 %
Afdrag.....		13 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Skovlunden, Strib for 2025 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 indeksslån mv.).

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, 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 salgsmkostninger 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 nominel 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	2025 kr.	2024 kr.
Boligafgift.....		1.490.584	1.462.721
Øvrige indtægter.....	1	15.329	46.496
INDTÆGTER.....		1.505.913	1.509.217
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-135.991	-125.311
Vedligeholdelse.....	3	-250.106	-850.346
Administrationsomkostninger.....	4	-77.525	-85.904
OMKOSTNINGER.....		-463.622	-1.061.561
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.042.291	447.656
Andre finansielle indtægter.....	5	10.931	21.814
Andre finansielle omkostninger.....	6	-765.910	-772.998
Finansielle poster.....		-754.979	-751.184
ÅRETS RESULTAT.....		287.312	-303.528
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført restandel af årets resultat.....		287.312	-303.528
DISPONERET I ALT.....		287.312	-303.528
LIKVIDITETSRESULTAT			
Årets resultat.....		287.312	-303.528
Betalte prioritetsafdrag.....		-182.234	-177.299
LIKVIDITETSRESULTAT.....		105.078	-480.827

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 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.....		3.402	3.267
Tilgodehavender.....		3.402	3.267
Likvide beholdninger.....	8	1.712.417	1.594.840
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.715.819	1.598.107
AKTIVER.....		32.713.856	32.596.144
PASSIVER			
Andelsindskud.....		6.328.042	6.328.042
Overført resultat.....		4.453.906	4.166.594
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		10.781.948	10.494.636
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.....		11.256.948	10.969.636
Prioritetsgæld.....	9	21.166.754	21.354.061
Langfristede gældsforpligtelser.....		21.166.754	21.354.061
Prioritetsgæld.....	9	187.307	182.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		73.687	61.242
Periodeafgrænsningsposter.....	10	29.160	28.971
Kortfristede gældsforpligtelser.....		290.154	272.447
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.456.908	21.626.508
PASSIVER.....		32.713.856	32.596.144
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	6.328.042	6.328.042
	6.328.042	6.328.042
Overført resultat mv.		
Primo.....	4.166.594	4.470.122
Rest af årets resultat.....	287.312	-303.528
	4.453.906	4.166.594
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10.781.948	10.494.636
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.....	11.256.948	10.969.636

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Rykkergebyr.....	264	0	
Andre indtægter, vejbidrag m.v.....	15.065	46.496	
	15.329	46.496	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat og renovation.....	99.588	93.881	
Forsikringer.....	36.403	31.430	
	135.991	125.311	
Vedligeholdelse			3
Tømrer og snedker.....	14.789	35.900	
Elektriker.....	5.812	0	
VVS.....	6.130	0	
Maler.....	151.250	39.000	
Vedligeholdelse og anskaffelser, bygninger.....	120	0	
Facaderenovering.....	0	614.368	
Tagrenovation.....	0	47.300	
Grøn vedligeholdelse.....	72.005	110.705	
Diverse vedligeholdelse.....	0	3.073	
	250.106	850.346	
Administrationsomkostninger			4
Administration.....	35.000	36.769	
Anden administration.....	2.500	0	
Revision.....	19.036	33.901	
Beboer aktiviteter.....	4.943	3.583	
Kontorartikler.....	2.188	1.566	
Abonnementer.....	5.088	0	
Kontingenter.....	4.401	1.089	
Gebyrer.....	1.426	1.129	
Kørselsgodtgørelse.....	152	0	
Generalforsamling.....	2.471	1.555	
Repræsentation og gaver.....	0	1.820	
Diverse omkostninger.....	320	4.492	
	77.525	85.904	
Andre finansielle indtægter			5
Renteindtægter bank.....	10.931	21.814	
	10.931	21.814	

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			6
Prioritetsrenter.....	765.910	772.010	
Kreditorer.....	0	988	
	765.910	772.998	
 Materielle anlægsaktiver			7
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2025.....		30.998.037	
Kostpris 31. december 2025.....		30.998.037	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....		30.998.037	
 Likvide beholdninger			8
Nordea 2963-9029575492 Driftskonto.....	624.661	346.562	
Nordea 2963-9042200740 Aftaleindskud.....	600.000	500.000	
Nordea 2963-9041749153 Vejkonto.....	140.717	132.317	
Nordea 2963-9029575581 Vedligehold.....	61.976	138.176	
Nordea 2963-9040510459 Venteliste.....	2.760	215	
Nordea 2963-9042769271 Aftaleindskud.....	250.000	350.000	
Nordea 2963-9040116661 Opsparing Erhverv.....	32.303	127.570	
	1.712.417	1.594.840	

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.....	26	14.249.000	0	0	14.249.000	13.376.249	
Nordea Kredit, Nom. kr. 7.746.0002, 2,755036%, Kontantlån.....	26	7.287.295	187.307	765.910	7.105.061	6.622.696	
		21.536.295	187.307	765.910	21.354.061	19.998.945	
					2025 kr.	2024 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					187.307	182.234	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					21.166.754	21.354.061	
					21.354.061	21.536.295	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					20.363.917	20.572.966	
Periodeafgrænsningsposter							10
Forudbetalt boligafgift og leje.....					29.160	28.971	
					29.160	28.971	
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 21.354 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 30.998 tkr.							
Med henvisning til foreningens vedtægter § 30.5 er der tegnet en bestyrelses-ansvarsforsikring med en forsikringssum på tkr. 500.							

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	18	2.063	2.063
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	18	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?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligaftigten?		☒		
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	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	22. november 2022			
	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	37.125.000		17.996	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	475.000		230	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1	

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligaftgift	726
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-221	-147	139

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	8.853
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.569
K3	Teknisk andelsværdi	18.422

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	283	412	121
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	283	412	121

4. FINANSIELLE FORHOLD

		2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	84	86	88

NOTER

Note

14

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 10.781.948.

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. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	21.473.727

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

I den udstrækning markedrenter 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 2025 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012.....	98,2	17.200.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025.....	122,6	21.473.727
Indeksering.....		4.273.727

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....		10.781.948
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	37.125.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.998.037</u>	6.126.963
Bogført værdi prioritetsgæld.....	21.354.061	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>19.998.945</u>	1.355.116
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		18.264.027
	<u>18.264.027</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	6.328.042	2,89

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:

$$\frac{18.264.027}{6.328.042} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 2,89, svarende til 8.853,14 pr. m².

NOTER

Note

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	1.121.291	1.121.291
Skovlunden 3.....	1	388.500	388.500	1.121.291	1.121.291
Skovlunden 5.....	1	343.500	343.500	991.411	991.411
Skovlunden 7.....	1	388.500	388.500	1.121.291	1.121.291
Skovlunden 9.....	1	343.500	343.500	991.411	991.411
Skovlunden 11.....	1	343.500	343.500	991.411	991.411
Skovlunden 13.....	1	343.500	343.500	991.411	991.411
Skovlunden 15.....	1	388.500	388.500	1.121.291	1.121.291
Skovlunden 22.....	1	361.221	361.221	1.042.558	1.042.558
Skovlunden 24.....	1	361.221	361.221	1.042.558	1.042.558
Skovlunden 26.....	1	308.179	308.179	889.468	889.468
Skovlunden 28.....	1	361.221	361.221	1.042.558	1.042.558
Skovlunden 41.....	1	308.179	308.179	889.468	889.468
Skovlunden 43.....	1	308.179	308.179	889.468	889.468
Skovlunden 45.....	1	308.179	308.179	889.468	889.468
Skovlunden 47.....	1	361.221	361.221	1.042.558	1.042.558
Skovlunden 49.....	1	361.221	361.221	1.042.558	1.042.558
Skovlunden 51.....	1	361.221	361.221	1.042.558	1.042.558
	18	6.328.042	6.328.042	18.264.027	18.264.027

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

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2026 kr.	Regnskab 2025 kr.
Boligafgift.....	1.307.347	1.490.584
Øvrige indtægter.....	18.540	15.329
Indtægter.....	1.325.887	1.505.913
Administrationsomkostninger.....	-73.400	-77.525
Vedligeholdelse.....	-154.500	-250.106
Ejendomsskat og forsikringer.....	-137.000	-135.991
Andre finansielle indtægter.....	10.930	10.931
Andre finansielle omkostninger.....	-766.000	-765.910
Omkostninger.....	-1.119.970	-1.218.601
ÅRETS RESULTAT.....	205.917	287.312
Betalte prioritetsafdrag.....	-187.307	-182.234
Nettoresultat.....	18.610	105.078
Likviditetsforskydning.....	18.610	
Disponibel beholdning, primo.....	1.612.972	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.631.582	

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.”

Lasse Klitgaard Sanderhoff

Administrator

Serienummer: 53fc176e-f8e1-44e8-8d9e-a20da22d6e95

IP: 2.109.xxx.xxx

2026-05-11 14:47:12 UTC



Niels Aage Hald Aunsholt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3930215f-d214-440a-81f9-9bbd917f7437

IP: 109.56.xxx.xxx

2026-05-11 19:40:23 UTC



Gert Priegel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7082db00-f9eb-431e-b158-4829ff23bdb7

IP: 109.56.xxx.xxx

2026-05-12 12:54:05 UTC



Holger Jørn Ostenfeld Jespersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6e16c4b1-a6ef-415d-b0ef-518c65d0407c

IP: 77.243.xxx.xxx

2026-05-18 07:39:02 UTC



Claus Urhøj

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fc00d45f-4920-4298-94cd-a10726ccd810

IP: 77.243.xxx.xxx

2026-05-18 07:45:47 UTC



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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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