Dansk Revision Næstved 1387
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
naestved@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 55 72 15 22
CVR: DK 27 43 38 63

A/B Skovgårdshave

v/DreistStorgaard Advokater A/S

Garnisonsvej 2

4700 Næstved

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 7/12/23

dirigent

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Skovgården 2 - 78 4100 Ringsted Matr.nr. 0051a, Ringsted Markjorder	
CVR-nr.	31534968	
Bestyrelse	Michael Iversen	formand
	Brian Thenning	bestyrelsesmedlem
	Søren Pedersen	bestyrelsesmedlem
	Annie Petersen	bestyrelsesmedlem
	Oliver Laursen	bestyrelsesmedlem
Administrator	DreistStorgaard Advokater A/S Garnisonsvej 2 4700 Næstved	
Revisor	Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for A/B Skovgårdshave.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 4. september 2023

Bestyrelsen:

Michael Iversen
formand

Brian Thenning
bestyrelsesmedlem

Søren Pedersen
bestyrelsesmedlem

Annie Petersen
bestyrelsesmedlem

Oliver Laursen
bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Administratorerklæring

Som administrator i A/B Skovgårdshave skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023.

Næstved, den 4. september 2023

Administrator:

DreistStorgaard Advokater A/S

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Skovgårdshave.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Skovgårdshave for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen
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 revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Foreningen 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 også 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 udarbejdelse 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 et årsregnskab 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.

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

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. Fejlinformation 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 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 væsentligt 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.

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

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.

Næstved, den 4. september 2023

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63



Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Skovgårdshave for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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, oplysninger om andelenes værdi.

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 og fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Opkrævning til henlæggelse til opsparing 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 forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

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

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. fradrag af årets betalte prioritetsafdrag). Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.

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

Prioritetsgæld

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 værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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

Øvrige noter
Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. I henhold til vedtægternes § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysninger, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2022/23 kr.	Budget (ej revideret) 2022/23 kr.	2021/22 kr.
1	Indtægter - andelshavere	2.122.200	1.951.200	2.179.754
	Indtægter	2.122.200	1.951.200	2.179.754
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-410.495	-443.000	-432.700
3	Renholdelse og udenomsarealer	-86.047	-79.500	-61.525
4	Vedligeholdelse, løbende	-412.137	-150.000	-114.273
5	Administrations- og foreningsomkostninger	-131.203	-95.300	-143.053
	Omkostninger	-1.039.882	-767.800	-751.551
	Resultat før finansielle poster	**1.082.318**	**1.183.400**	**1.428.203**
6	Finansielle omkostninger	-343.783	-348.609	-380.473
	Finansielle poster	-343.783	-348.609	-380.473
	Årets resultat	**738.535**	**834.791**	**1.047.730**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	171.000	114.000	228.000
	Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-304.938	-110.000	-65.608
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	872.473	830.791	885.338
	Disponeret i alt	**738.535**	**834.791**	**1.047.730**
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	738.535	834.791	1.047.730
	Afdrag på prioritetsgæld	-807.022	-807.022	-802.421
	Likviditetsresultat i alt	**-68.487**	**27.769**	**245.309**

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Balance pr. 30. juni

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	57.931.237	57.931.237
	Materielle anlægsaktiver	**57.931.237**	**57.931.237**
	Anlægsaktiver	**57.931.237**	**57.931.237**
	Tilgodehavende hos andelshavere	17.081	0
8	Andre tilgodehavender	0	69.058
	Vandregnskab	76.942	727
9	Antenne- / internetregnskab	0	2.276
10	Periodeafgrænsningsposter	26.809	46.961
	Tilgodehavender	**120.832**	**119.022**
11	Likvide beholdninger	1.908.420	1.930.142
	Likvide beholdninger	**1.908.420**	**1.930.142**
	Omsætningsaktiver	**2.029.252**	**2.049.164**
	Aktiver	**59.960.489**	**59.980.401**

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Balance pr. 30. juni

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Passiver		
	Andelsindskud	11.519.924	11.519.924
	Overført resultat m.v.	5.538.173	4.665.700
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	4.894.587	4.894.587
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.064.942	1.198.880
	Egenkapital	**23.017.626**	**22.279.091**
12	Prioritetsgæld	36.025.540	36.837.189
	Langfristede gældsforpligtelser	**36.025.540**	**36.837.189**
12	Prioritetsgæld	811.649	807.022
	Gæld til andelshavere	0	6.322
	Varmeregnskab	45.270	5.381
13	Øvrig gæld	60.404	45.396
	Kortfristede gældsforpligtelser	**917.323**	**864.121**
	Gældsforpligtelser	**36.942.863**	**37.701.310**
	Passiver	**59.960.489**	**59.980.401**
14	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
15	Beregning af andelsværdien		
16	Nøgleoplysninger		

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	11.519.924	11.519.924
	11.519.924	**11.519.924**
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	4.665.700	3.780.362
Rest af årets resultat	872.473	885.338
	5.538.173	**4.665.700**
Egenkapital før andre reserver	**17.058.097**	**16.185.624**
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	4.894.587	4.894.587
	4.894.587	**4.894.587**
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.198.880	1.036.488
Reserveret i året	171.000	228.000
Anvendt i året	-304.938	-65.608
	1.064.942	**1.198.880**
Andre reserver	**5.959.529**	**6.093.467**
Egenkapital	**23.017.626**	**22.279.091**

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Noter til årsrapport

1 Indtægter - andelshavere

	2022/23 kr.	Budget (ej revideret) 2022/23 kr.	2021/22 kr.
Boligafgift	1.267.656	1.267.656	1.267.656
Fællesudgifter	683.544	683.544	683.544
Opkrævet til henlæggelse til opsparing	171.000	0	228.000
Vandregning 2019	0	0	554
Indtægter - andelshavere i alt	**2.122.200**	**1.951.200**	**2.179.754**

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter

	2022/23 kr.	Budget (ej revideret) 2022/23 kr.	2021/22 kr.
Ejendomsskatter	-203.195	-208.000	-203.195
Renovation	-93.779	-90.000	-93.528
Forsikringer	-79.772	-120.000	-111.463
El	-33.749	-25.000	-17.779
Leje af toilet/badvogn	0	0	-6.735
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	**-410.495**	**-443.000**	**-432.700**

3 Renholdelse og udenomsarealer

	2022/23 kr.	Budget (ej revideret) 2022/23 kr.	2021/22 kr.
Snerydning	-28.141	0	-25.090
Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-57.906	0	-36.435
Budgetteret renholdelse m.v., ej fordelt	0	-79.500	0
Renholdelse og udenomsarealer i alt	**-86.047**	**-79.500**	**-61.525**

4 Vedligeholdelse, løbende

	2022/23 kr.	Budget (ej revideret) 2022/23 kr.	2021/22 kr.
Varmeanlæg	-17.626	0	0
VVS	-73.322	0	-24.869
Elektriker	-6.806	0	-15.745
Tømrer	0	0	-1.531
Småanskaffelser	0	0	-100
Gård og have, reparationer	0	0	-860
Kloakarbejde	-5.728	0	-5.560
Udgifter dækket af vedligeholdelsesfond	-308.655	0	-65.608
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-150.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	**-412.137**	**-150.000**	**-114.273**

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Noter til årsrapport

5 Administrations- og foreningsomkostninger

	2022/23	Budget (ej revideret) 2022/23	2021/22
	kr.	kr.	kr.
Administrationshonorar	-53.945	-53.500	-50.650
Anden administration	-8.563	0	0
Revision og regnskabsassistance	-18.850	-17.500	-22.700
Advokathonorar	-4.879	0	-4.568
Kontorhold, gebyrer m.v.	-26.544	-8.000	-12.595
Forsikringer, ej ejendom	-6.254	0	-6.271
Administrationsomkostninger i alt	-119.035	-79.000	-96.784
Valuarvurdering	0	0	-31.250
Telefongodtgørelse	-5.000	-5.000	-5.000
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-165	0	0
Generalforsamling, møder m.v.	-676	-3.000	-1.811
ABF kontingent	-6.327	-8.300	-8.208
Foreningsomkostninger i alt	-12.168	-16.300	-46.269
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	**-131.203**	**-95.300**	**-143.053**

6 Finansielle omkostninger

	2022/23	Budget (ej revideret) 2022/23	2021/22
	kr.	kr.	kr.
Renter, prioritetsgæld	-343.743	-348.609	-379.377
Renter, bank	-40	0	-1.096
Finansielle omkostninger i alt	**-343.783**	**-348.609**	**-380.473**

7 Ejendommens værdi

	2023	2022
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	57.931.237	57.679.174
Tilgang, forbedringer	0	252.063
Ejendommens værdi ultimo	**57.931.237**	**57.931.237**
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	**72.000.000**	**72.000.000**

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Noter til årsrapport

8 Andre tilgodehavender	2023 kr.	2022 kr.
Tilgodehavende, AB Kærehave	0	59.375
Øvrige tilgodehavender	0	9.683
Andre tilgodehavender i alt	**0**	**69.058**

9 Antenne- / internetregnskab	2023 kr.	2022 kr.
Indbetaling netværk	0	-19.435
Afholdte udgifter	0	19.266
Honorar	0	2.445
Antenne- / internetregnskab i alt	**0**	**2.276**

10 Periodeafgrænsningsposter	2023 kr.	2022 kr.
Periodiseret forsikring	26.809	46.961
Periodeafgrænsningsposter i alt	**26.809**	**46.961**

11 Likvide beholdninger	2023 kr.	2022 kr.
Nordea, driftskonto	1.908.271	1.927.927
Nordea, kasserer	149	2.113
Kassebeholdning	0	102
Likvide beholdninger i alt	**1.908.420**	**1.930.142**

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Noter til årsrapport

12 Prioritetsgæld	Kursværdi	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Nordea, 1013480	20.288.851	22.833.000	22.833.000
Nordea, 1159727	11.216.192	14.004.189	14.811.211
Prioritetsgæld i alt	**31.505.043**	**36.837.189**	**37.644.211**

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	811.649	807.022
Lang del af gæld (mere end 1 år)	36.025.540	36.837.189
	36.837.189	**37.644.211**
Restgæld efter 5 år, afrundet	31.328.000	32.875.000

Informationer om indregnede lån:

Navn	Nordea	Navn	Nordea
Lånenr.	1013480	Lånenr.	1159727
Type	Rentetilpasningslån	Type	Kontantlån
Hovedstol	22.833.000	Hovedstol	16.813.000
Rentetype	fast	Rentetype	fast
Rentetilpasning/udløb	1/10 2026	Rentetilpasning/udløb	udløb
Rentesats	0,08%	Rente	0,57%
Restløbetid, år	23,25	Restløbetid, år	16,50
Afdragsfrit indtil	1/10 2026	Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	0	Næste års afdrag	811.649

13 Øvrig gæld	2023	2022
	kr.	kr.
Revision	18.850	23.200
Kreditorer	41.554	22.196
Øvrig gæld i alt	**60.404**	**45.396**

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 36.837.189 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 57.931.237.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 300.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 57.931.237. Ejerpantebrevet er i foreningens behold.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 g E2.

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Noter til årsrapport

Afgivne garantier
Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Beregning af andelsværdien

15 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a)	Anskaffelsesværdien	57.931.237
b)	Handelsværdien iflg. balancedag 30. juni 2023	ukendt
c)	Kontant ejendomsværdi, fastholdt	72.000.000

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig vurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller opgørelsesmetode for andelskronen besluttes på en generalforsamling.

Beregning efter pkt. a) og c):	**Anskaffelses pris**	**Kontant ejd. værdi**
Egenkapital	23.017.626	23.017.626
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.*	0	-4.894.587
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	-1.064.942	-1.064.942
Reguleret egenkapital før reserver	21.952.684	17.058.097
Bogført ejendomsværdi	-57.931.237	-57.931.237
Ejendomsværdi	57.931.237	72.000.000
Reguleret ejendomsværdi	0	14.068.763
Bogført prioritetsgæld	36.837.189	36.837.189
Pantebrevsrestgæld	-36.837.189	0
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-31.505.043
Reguleret gæld m.v.	0	5.332.146
Reguleret andelsværdi i alt	21.952.684	36.459.006
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	**1,9056**	**3,1649**

* Ved andelskroneberegning efter anskaffelsessum eller offentlig vurdering er henlæggelse til reserve for værdiforringelse, kurstab m.v. nulstillet for at fremme sammenligning af metoderne.

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris	Kontant ejd. værdi
Skovgården 2	358.945	684.015	1.136.013
Skovgården 4	250.945	478.208	794.207
Skovgården 6	320.945	611.602	1.015.748
Skovgården 8	250.945	478.208	794.207
Skovgården 10	250.946	478.210	794.210
Skovgården 12	320.946	611.604	1.015.751
Skovgården 14	320.946	611.604	1.015.751
Skovgården 16	250.946	478.210	794.210
Skovgården 18	250.946	478.210	794.210
Skovgården 20	320.946	611.604	1.015.751
Skovgården 22	358.946	684.017	1.136.016
Skovgården 24	320.946	611.604	1.015.751
Skovgården 26	320.946	611.604	1.015.751
Skovgården 28	358.946	684.017	1.136.016
Skovgården 30	320.946	611.604	1.015.751
Skovgården 32	250.946	478.210	794.210
Skovgården 34	250.946	478.210	794.210
Skovgården 36	320.946	611.604	1.015.751
Skovgården 38	320.945	611.602	1.015.748
Skovgården 40	250.945	478.208	794.207
Skovgården 42	250.945	478.208	794.207
Skovgården 44	358.945	684.015	1.136.013
Skovgården 46	358.945	684.015	1.136.013
Skovgården 48	358.945	684.015	1.136.013
Skovgården 50	320.945	611.602	1.015.748
Skovgården 54	320.945	611.602	1.015.748
Skovgården 56	250.945	478.208	794.207
Skovgården 58	250.945	478.208	794.207
Skovgården 60	358.945	684.015	1.136.013
Skovgården 62	320.945	611.602	1.015.748
Skovgården 64	320.945	611.602	1.015.748
Skovgården 66	250.945	478.208	794.207
Skovgården 68	320.945	611.602	1.015.748
Skovgården 70	250.945	478.208	794.207
Skovgården 72	320.945	611.602	1.015.748
Skovgården 74	250.945	478.208	794.207
Skovgården 76	358.945	684.015	1.136.013
Skovgården 78	320.945	611.602	1.015.748
I alt	**11.519.924**	**21.952.684**	**36.459.006**

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Beregning af andelsværdien

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling den 27. oktober 2022	kr. 3,0067
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til	**kr. 3,1649**

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Nøgleoplysninger

16 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I A/B Skovgårdshave anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref.	Boligtype	BBR Areal 2020/21 m²	BBR Areal 2021/22 m²	BBR Areal 2022/23 m²	Antal 2022/23 stk.
B1	Andelsboliger	3.212	3.212	3.212	38
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.	0	0	0	0
B6	**I alt**	**3.212**	**3.212**	**3.212**	**38**

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3	Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaf-felses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020	X	

	Forklaring til beregning af F2	Anvendt værdi 2022/23 Kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) Gns. kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	22.416

	Forklaring til beregning af F3	Anvendt værdi 2022/23 Kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) Gns. kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	5.959.529	1.855

	Forklaring til beregning af F4	(F3 * 100 / F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	8,3%

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

Ref.	Forklaring til beregning af H1, H2, H3	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 / m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) Gns. kr. pr. andels-m^2 pr. år
H1	Boligafgift	607
H2	Erhvervslejeindtægter	Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter	Ikke relevant

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Nøgleoplysninger

Ref.	Forklaring til beregning af J	Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) 2020/21 kr. pr. m²	2021/22 kr. pr. m²	2022/23 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	305	326	230

Ref.	Forklaring til beregning af K1 / K2	Andelsværdi pr. balancedagen (note 15) m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) (gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	11.351
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	10.870
K3	**Teknisk andelsværdi**	**22.221**

Ref.	Forklaring til beregning af M1, M2	Vedligeholdelse pr år m² ultimo året i alt (B6) 2020/21 kr. pr. m2	2021/22 kr. pr. m2	2022/23 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	54	36	128
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)**	**54**	**36**	**128**

Ref.	Forklaring til beregning af P	%
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 / Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36,2%

Ref.	Forklaring til beregning af R	Årets afdrag m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) 2020/21 kr. pr. m2	2021/22 kr. pr. m2	2022/23 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	248	250	251

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Christine Finderup Vigsted
DreistStorgaard Advokater A/S CVR: 32300456
Dirigent
Serienummer: 6daa72e3-707d-4b2d-829c-d4ae6d016702
IP: 185.157.xxx.xxx
2024-01-05 11:09:44 UTC

Brian Thenning
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 0d30c170-3b7f-450a-b7d4-0d0abd698a08
IP: 194.19.xxx.xxx
2024-01-08 12:01:29 UTC

Oliver Laursen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 8c210f55-9aa9-44b4-b805-1effa4da0287
IP: 5.103.xxx.xxx
2024-01-09 11:10:16 UTC

Anni Petersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: a32df137-87e9-465f-bb30-6d41e559d836
IP: 5.103.xxx.xxx
2024-01-09 18:01:00 UTC

Michael Iversen
Bestyrelsesformand
Serienummer: 9bc6823f-2d22-44bf-a5a1-8271d794b117
IP: 5.103.xxx.xxx
2024-01-18 20:37:04 UTC

Michael Rene' Lundbech
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: b465c7b1-1843-45fe-9656-e3e6f4a244a6
IP: 93.166.xxx.xxx
2024-01-21 10:31:42 UTC

Penneo dokumentnøgle: JSHLD-P30ES-X3XFH-P10X0-652ME-EVEXQ

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 tidsstemplet 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**