Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
naestved@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 55 72 15 22
CVR: DK 27 43 38 63
11387

A/B Skovgårdshave

v/DreistStorgaard Advokater A/S

Garnisonsvej 2

4700 Næstved

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Skovgården 2 - 78 4100 Ringsted Matr.nr. 0051a, Ringsted Markjorder	
CVR-nr.	31 53 49 68	
Bestyrelse	Michael Iversen	formand
	Brian Thenning	bestyrelsesmedlem
	Michael Rene' Lundbech	bestyrelsesmedlem
	Anni 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: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 11. september 2025

Bestyrelsen:

Michael Iversen formand	Brian Thenning bestyrelsesmedlem
Michael Rene' Lundbech bestyrelsesmedlem	Anni Petersen bestyrelsesmedlem
Oliver Laursen bestyrelsesmedlem	

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Administratorerklæring

Som administrator for A/B Skovgårdshave skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025. 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 2025.

Næstved, den 11. september 2025

Administrator:

DreistStorgaard Advokater A/S

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Skovgårdshave.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Skovgårdshave for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

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: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

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 11. september 2025

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

Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
ID: mne51490

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Skovgårdshave for 2024/25 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 og 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.

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 indtægter består af renter af bankindeståede.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt øvrige renteudgifter.

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 og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

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 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: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

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 14. 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, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering og prioritetsgælden er korrigeret til kursværdi.

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysninger, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2024/25 kr.	Budget (ej revideret) 2024/25 kr.	2023/24 kr.
1	Indtægter - andelshavere	2.065.200	2.065.200	2.065.200
	Indtægter	2.065.200	2.065.200	2.065.200
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-403.104	-393.000	-374.779
3	Renholdelse og udenomsarealer	-106.039	-105.000	-99.327
4	Vedligeholdelse, løbende	-82.611	-260.000	-121.033
5	Administrations- og foreningsomkostninger	-113.291	-114.500	-108.664
	Omkostninger	-705.045	-872.500	-703.803
	Resultat før finansielle poster	**1.360.155**	**1.192.700**	**1.361.397**
6	Finansielle indtægter	0	0	-8
7	Finansielle omkostninger	-327.076	-327.000	-339.295
	Finansielle poster	-327.076	-327.000	-339.303
	Årets resultat	**1.033.079**	**865.700**	**1.022.094**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	114.000	114.000	114.000
	Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-8.440	-110.000	-48.051
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	927.519	861.700	956.145
	Disponeret i alt	**1.033.079**	**865.700**	**1.022.094**
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	1.033.079	865.700	1.022.094
	Afdrag på prioritetsgæld	-816.304	-816.000	-807.022
	Likviditetsresultat i alt	**216.775**	**49.700**	**215.072**

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Balance pr. 30. juni

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Aktiver		
8	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	22.875	26.296
	Varmeregnskab	39.558	0
9	Periodeafgrænsningsposter	33.011	28.848
	Tilgodehavender	**95.444**	**55.144**
10	Likvide beholdninger	2.471.173	2.213.616
	Likvide beholdninger	**2.471.173**	**2.213.616**
	Omsætningsaktiver	**2.566.617**	**2.268.760**
	Aktiver	**60.497.854**	**60.199.997**

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Balance pr. 30. juni

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Passiver		
	Andelsindskud	11.519.924	11.519.924
	Overført resultat m.v.	-2.934.342	-3.861.861
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	15.250.766	15.250.766
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.236.451	1.130.891
	Egenkapital	**25.072.799**	**24.039.720**
11	Prioritetsgæld	34.388.251	35.209.235
	Langfristede gældsforpligtelser	**34.388.251**	**35.209.235**
11	Prioritetsgæld	820.985	816.304
	Gæld til andelshavere	3.395	0
	Varmeregnskab	0	18.977
	Vandregnskab	40.975	44.474
12	Anden gæld	171.449	71.287
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.036.804**	**951.042**
	Gældsforpligtelser	**35.425.055**	**36.160.277**
	Passiver	**60.497.854**	**60.199.997**

13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.
14 Beregning af andelsværdien
15 Nøgleoplysninger

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

	2025 kr.	2024 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	-3.861.861	5.538.173
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	0	-10.356.179
Rest af årets resultat	927.519	956.145
	-2.934.342	**-3.861.861**
Egenkapital før andre reserver	**8.585.582**	**7.658.063**
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	15.250.766	4.894.587
Overført til/fra "overført resultat"	0	10.356.179
	15.250.766	**15.250.766**
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.130.891	1.064.942
Reserveret i året	114.000	114.000
Anvendt i året	-8.440	-48.051
	1.236.451	**1.130.891**
Andre reserver	**16.487.217**	**16.381.657**
Egenkapital	**25.072.799**	**24.039.720**

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Noter til årsrapport

1 Indtægter - andelshavere

	2024/25 kr.	Budget (ej revideret) 2024/25 kr.	2023/24 kr.
Boligafgift	1.267.656	1.267.656	1.267.656
Fællesudgifter	683.544	683.544	683.544
Opkrævet til henlæggelse til opsparing	114.000	114.000	114.000
Indtægter - andelshavere i alt	**2.065.200**	**2.065.200**	**2.065.200**

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter

	2024/25 kr.	Budget (ej revideret) 2024/25 kr.	2023/24 kr.
Ejendomsskatter	-217.322	-208.000	-206.040
Renovation	-98.852	-100.000	-98.683
Forsikringer	-69.915	-65.000	-55.806
El	-17.015	-20.000	-14.250
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	**-403.104**	**-393.000**	**-374.779**

3 Renholdelse og udenomsarealer

	2024/25 kr.	Budget (ej revideret) 2024/25 kr.	2023/24 kr.
Snerydning	-32.233	-35.000	-32.506
Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-73.806	-70.000	-66.821
Renholdelse og udenomsarealer i alt	**-106.039**	**-105.000**	**-99.327**

4 Vedligeholdelse, løbende

	2024/25 kr.	Budget (ej revideret) 2024/25 kr.	2023/24 kr.
VVS	-31.675	0	-26.166
Elektriker	-20.382	0	-11.360
Tømrer	-17.463	0	-18.284
Gård og have, reparationer	0	0	-521
Kloakarbejde	-4.651	0	-16.651
Udgifter dækket af vedligeholdelsesfond	-8.440	0	-48.051
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-260.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	**-82.611**	**-260.000**	**-121.033**

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Noter til årsrapport

5 Administrations- og foreningsomkostninger

	2024/25 kr.	Budget (ej revideret) 2024/25 kr.	2023/24 kr.
Administrationshonorar	-57.265	-57.000	-57.745
Anden administration	-250	0	0
Revision og regnskabsassistance	-21.100	-19.000	-20.050
Revisionshonorar, genberegning andelskroneberegning	-3.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	-5.985	0	-3.735
Kontorhold, gebyrer m.v.	-11.309	-20.000	-12.742
Forsikringer, ej ejendom	0	0	-2.600
Administrationsomkostninger i alt	-98.909	-96.000	-96.872
Telefongodtgørelse	-4.500	-5.000	0
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-525	0	-350
Generalforsamling, møder m.v.	-256	-5.000	-2.721
ABF kontingent	-9.101	-8.500	-8.721
Foreningsomkostninger i alt	-14.382	-18.500	-11.792
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	**-113.291**	**-114.500**	**-108.664**

6 Finansielle indtægter

	2024/25 kr.	Budget (ej revideret) 2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renter, bank	0	0	-8
Finansielle indtægter i alt	**0**	**0**	**-8**

7 Finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	Budget (ej revideret) 2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renter, prioritetsgæld	-327.076	-327.000	-335.440
Øvrige renteudgifter	0	0	-3.855
Finansielle omkostninger i alt	**-327.076**	**-327.000**	**-339.295**

8 Ejendommens værdi

	2025 kr.	2024 kr.
Anskaffelsessum primo	57.931.237	57.931.237
Ejendommens værdi ultimo	**57.931.237**	**57.931.237**
Seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	**72.000.000**	**72.000.000**

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Noter til årsrapport

9	Periodeafgrænsningsposter	2025 kr.	2024 kr.
	Periodiseret forsikring m.v.	33.011	28.848
	Periodeafgrænsningsposter i alt	**33.011**	**28.848**

10	Likvide beholdninger	2025 kr.	2024 kr.
	Nordea Bank, driftskonto	2.471.173	2.209.272
	Nordea Bank, kasserer	0	4.344
	Likvide beholdninger i alt	**2.471.173**	**2.213.616**

11	Prioritetsgæld	Kursværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
	Nordea Kredit, 1013480	22.319.303	22.833.000	22.833.000
	Nordea Kredit, 1159727	10.550.330	12.376.236	13.192.539
	Prioritetsgæld i alt	**32.869.633**	**35.209.236**	**36.025.539**

	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
	Kort del af gæld (under 1 år)	820.985	816.304
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	34.388.251	35.209.235
		35.209.236	**36.025.539**
	Restgæld efter 5 år, afrundet	27.525.000	29.508.000

Informationer om indregnede lån:

Navn	Nordea Kredit	Navn	Nordea Kredit
Lånenr.	1013480	Lånenr.	1159727
Type	Rentetilpasningslån S5	Type	Kontantlån
Hovedstol	22.833.000	Hovedstol	16.813.000
Rentetype	fast	Rentetype	fast
Rentetilpasning/udløb	1. oktober 2026	Rentetilpasning/udløb	udløb
Rentesats	-0,06%	Rente	0,57%
Restløbetid, år	21,25	Restløbetid, år	14,50
Afdragsfrit indtil	1. oktober 2026	Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	0	Næste års afdrag	820.985

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Noter til årsrapport

12 Anden gæld	2025 kr.	2024 kr.
Revision m.v.	21.100	20.050
Kreditorer	150.349	50.935
Øvrige gældsposter	0	302
Anden gæld i alt	**171.449**	**71.287**

13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 35.209.236 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 15, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

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: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Beregning af andelsværdien

14 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a)	Anskaffelsesværdien	57.931.237
b)	Handelsværdien iflg. balancedag 30. juni 2025	ukendt
c)	Offentlig ejendomsvurdering, senest kendte	72.000.000
d)	Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	87.910.387

Beregning efter pkt. a), c) og d):	**Anskaffelses pris**	**Offentlig ejd.vurdering**	**Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.**
Egenkapital	25.072.799	25.072.799	25.072.799
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.*	0	-15.250.766	-15.250.766
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	-1.236.451	-1.236.451	-1.236.451
Reguleret egenkapital før reserver	23.836.348	8.585.582	8.585.582
Bogført ejendomsværdi	-57.931.237	-57.931.237	-57.931.237
Ejendomsværdi	57.931.237	72.000.000	72.000.000
Pristalsregulering**	0	0	15.910.387
Reguleret ejendomsværdi	0	14.068.763	29.979.150
Bogført prioritetsgæld	35.209.236	35.209.236	35.209.236
Pantebrevsrestgæld	-35.209.236	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-32.869.633	-32.869.633
Reguleret gæld m.v.	0	2.339.603	2.339.603
Reguleret andelsværdi i alt	23.836.348	24.993.948	40.904.335
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	**2,0691**	**2,1696**	**3,5507**

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

**Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering:

Seneste offentlig ejendomsvurdering er foretaget pr.	1. oktober 2012	
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012	98,2	72.000.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024	119,9	87.910.387
Pristalsregulering		15.910.387

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris	Offentlig ejd. vurdering	Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.
Skovgården 2	358.945	742.708	778.777	1.274.523
Skovgården 4	250.945	519.241	544.457	891.042
Skovgården 6	320.945	664.080	696.331	1.139.594
Skovgården 8	250.945	519.241	544.457	891.042
Skovgården 10	250.946	519.243	544.459	891.046
Skovgården 12	320.946	664.083	696.333	1.139.598
Skovgården 14	320.946	664.083	696.333	1.139.598
Skovgården 16	250.946	519.243	544.459	891.046
Skovgården 18	250.946	519.243	544.459	891.046
Skovgården 20	320.946	664.083	696.333	1.139.598
Skovgården 22	358.946	742.710	778.779	1.274.526
Skovgården 24	320.946	664.083	696.333	1.139.598
Skovgården 26	320.946	664.083	696.333	1.139.598
Skovgården 28	358.946	742.710	778.779	1.274.526
Skovgården 30	320.946	664.083	696.333	1.139.598
Skovgården 32	250.946	519.243	544.459	891.046
Skovgården 34	250.946	519.243	544.459	891.046
Skovgården 36	320.946	664.083	696.333	1.139.598
Skovgården 38	320.945	664.080	696.331	1.139.594
Skovgården 40	250.945	519.241	544.457	891.042
Skovgården 42	250.945	519.241	544.457	891.042
Skovgården 44	358.945	742.708	778.777	1.274.523
Skovgården 46	358.945	742.708	778.777	1.274.523
Skovgården 48	358.945	742.708	778.777	1.274.523
Skovgården 50	320.945	664.080	696.331	1.139.594
Skovgården 54	320.945	664.080	696.331	1.139.594
Skovgården 56	250.945	519.241	544.457	891.042
Skovgården 58	250.945	519.241	544.457	891.042
Skovgården 60	358.945	742.708	778.777	1.274.523
Skovgården 62	320.945	664.080	696.331	1.139.594
Skovgården 64	320.945	664.080	696.331	1.139.594
Skovgården 66	250.945	519.241	544.457	891.042
Skovgården 68	320.945	664.080	696.331	1.139.594
Skovgården 70	250.945	519.241	544.457	891.042
Skovgården 72	320.945	664.080	696.331	1.139.594
Skovgården 74	250.945	519.241	544.457	891.042
Skovgården 76	358.945	742.708	778.777	1.274.523
Skovgården 78	320.945	664.080	696.331	1.139.594
I alt	**11.519.924**	**23.836.348**	**24.993.948**	**40.904.335**

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

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 22. oktober 2024	kr. 3,4814
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til	**kr. 3,5507**

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Nøgleoplysninger

15 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 2022/23 m²	BBR Areal 2023/24 m²	BBR Areal 2024/25 m²	Antal 2024/25 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: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaf-felses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig ejd. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x (pristals-reg.)

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

	Forklaring til beregning af F2	Anvendt værdi 2024/25 Kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) Gns. kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.910.387	27.369

	Forklaring til beregning af F3	Anvendt værdi 2024/25 Kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) Gns. kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	16.487.217	5.133

	Forklaring til beregning af F4	(F3 * 100 / F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	18,8%

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

	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)
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m^2 pr. år
H1	Boligafgift	607
H2	Erhvervslejeindtægter	Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter	Ikke relevant

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Nøgleoplysninger

Ref.	Forklaring til beregning af J	Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) 2022/23 kr. pr. m²	2023/24 kr. pr. m²	2024/25 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	230	318	322

Ref.	Forklaring til beregning af K1 / K2	Andelsværdi pr. balancedagen (note 14) 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	12.735
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	10.230
K3	**Teknisk andelsværdi**	**22.965**

Ref.	Forklaring til beregning af M1, M2	Vedligeholdelse pr år m² ultimo året i alt (B6) 2022/23 kr. pr. m2	2023/24 kr. pr. m2	2024/25 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	128	38	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)**	**128**	**38**	**26**

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)	38,8%

Ref.	Forklaring til beregning af R	Årets afdrag m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) 2022/23 kr. pr. m2	2023/24 kr. pr. m2	2024/25 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	251	251	254

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

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."

Brian Thenning (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 0d30c170-3b7f-450a-b7d4-0d0abd698a08
IP: 62.198.xxx.xxx
2025-10-09 13:21:57 UTC

Mit ID

Michael Rene' Lundbech (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: b465c7b1-1843-45fe-9656-e3e6f4a244a6
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-10-13 03:32:12 UTC

Mit ID

Anni Petersen (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: a32df137-87e9-465f-bb30-6d41e559d836
IP: 5.103.xxx.xxx
2025-10-13 10:10:00 UTC

Mit ID

Oliver Laursen (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 8c210f55-9aa9-44b4-b805-1effa4da0287
IP: 5.103.xxx.xxx
2025-10-14 12:45:33 UTC

Mit ID

Michael Iversen (CPR valideret)
Bestyrelsesformand
Serienummer: 9bc6823f-2d22-44bf-a5a1-8271d794b117
IP: 5.103.xxx.xxx
2025-10-20 12:11:36 UTC

Mit ID

Michelle Schamaitat (CVR valideret)
DreistStorgaard Advokater A/S CVR: 32300456
Administrator
På vegne af: DreistStorgaard Advokater A/S
Serienummer: 40793896-550f-4260-b877-b95e9cf47057
IP: 185.141.xxx.xxx
2025-10-20 12:34:32 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

PENNEO

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

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

Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)
Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR: 27433863
Revisor
På vegne af: Dansk Revision Næstved
Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd
IP: 188.120.xxx.xxx
2025-10-20 13:03:41 UTC

Penneo dokumentnøgle: PRAPC-QBYGG-M1JZY-J26ZZ-8CUL7-7VHWO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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