

Andelsboligforeningen Gartnerhaven I
Gartnerhaven 43
4230 Skælskør

CVR-nummer 31 82 14 79

Årsrapport 2023
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 4. april 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	23

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Gartnerhaven I
Gartnerhaven 43
4230 Skælskør

CVR-nummer: 31 82 14 79
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Stiftelsesdato: 1. januar 2003
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 0008d, Hesselby By, Eggeslevmagle

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Gartnerhaven I.

Bestyrelse

Aage Steen Rasmussen, formand
Betty Gunderlund Andersen
Lene Kring
Jack Moll-Petersen
Jan Neumann

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Revision

Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktperson

Christian Fuglsbjerg

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Gartnerhaven I.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 29. januar 2024

Bestyrelsen:



Aage Steen Rasmussen
Formand



Betty Gunderlund Andersen



Lene Kring



Jack Moll-Petersen

Jan Neumann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gartnerhaven I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gartnerhaven I for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen 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 udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Slagelse den 29. januar 2024

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01



Christian Fuglsbjerg
Partner, registreret revisor
mne5316

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 DKK (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023				
1	Indtægter, andelshavere	2.041.200	2.041.200	2.041.200
2	Andre indtægter	1.550	500	900
	Indtægter	2.042.750	2.041.700	2.042.100
3	Ejendomsskat og forsikringer	83.706	80.700	80.165
4	Forbrugsafgifter	111.350	112.000	109.335
5	Vedligeholdelse, løbende	215.105	213.400	96.646
6	Administrationsomkostninger	41.731	36.600	33.439
7	Øvrige foreningsomkostninger	75.771	75.600	57.242
	Omkostninger i alt	527.663	518.300	376.827
	Resultat før finansielle poster	1.515.087	1.523.400	1.665.273
8	Finansielle indtægter	4.694	0	4.896.812
9	Finansielle omkostninger	1.198.261	1.198.262	2.544.665
	Finansielle poster, netto	-1.193.567	-1.198.262	2.352.147
	Årets resultat	321.520	325.138	4.017.420
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	162.000	162.000	267.000
	Overført resultat	159.520	163.138	3.750.420
	Disponeret i alt	321.520	325.138	4.017.420

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver pr. 31. december 2023			
10	Ejendommen matr. nr. 0008d, Hesselby By, Eggeslevmagle	42.985.706	42.985.706
11	Friarealer	15.600	15.600
	Materielle anlægsaktiver	43.001.306	43.001.306
	Anlægsaktiver	43.001.306	43.001.306
12	Andre tilgodehavender	5.551	2.593
	Periodeafgrænsningsposter	50.041	39.144
	Tilgodehavender	55.592	41.737
13	Likvide beholdninger	1.149.358	1.001.293
	Omsætningsaktiver	1.204.950	1.043.030
	Aktiver	44.206.256	44.044.336

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Passiver pr. 31. december 2023			
	Andelsindskud	8.370.000	8.370.000
	Overført resultat m.v.	5.528.496	5.368.976
	Egenkapital før andre reserver	13.898.496	13.738.976
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	850.866	688.866
	Andre reserver	850.866	688.866
	Egenkapital inkl. andre reserver	14.749.362	14.427.842
14	Prioritetsgæld	29.262.453	29.424.562
	Langfristede gældsforpligtelser	29.262.453	29.424.562
14	Prioritetsgæld	162.109	156.965
15	Øvrig gæld	32.332	34.967
	Kortfristede gældsforpligtelser	194.441	191.932
	Gældsforpligtelser	29.456.894	29.616.494
	Passiver i alt	44.206.256	44.044.336
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

	2023	2022
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	8.370.000	8.370.000
	8.370.000	8.370.000
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	5.368.976	1.618.556
Rest af årets resultat	159.520	3.750.420
	5.528.496	5.368.976
Egenkapital før andre reserver	13.898.496	13.738.976
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	688.866	421.866
Reserveret i året	162.000	267.000
	850.866	688.866
Egenkapital i alt	14.749.362	14.427.842

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2023	2023	2022
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	2.041.200	2.041.200	2.041.200
	I alt	2.041.200	2.041.200	2.041.200
2	Andre indtægter			
	Gebyrer, interesseliste	1.550	500	900
	I alt	1.550	500	900
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	45.570	46.000	45.570
	Forsikringer	32.870	30.800	30.379
	Øvrige forsikringer	5.266	3.900	4.216
	I alt	83.706	80.700	80.165
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	104.250	100.000	98.248
	Elforbrug (fællesarealer)	7.100	12.000	11.087
	I alt	111.350	112.000	109.335
5	Vedligeholdelse, løbende			
	Reparation af driftsmidler	0	4.000	0
	Vedligeholdelse, udendørs arealer	3.530	28.000	6.538
	Udvendig vedligeholdelse	129.766	117.800	49.169
	Indvendig vedligeholdelse	58.988	33.600	23.773
	Vintertjeneste	22.821	30.000	17.166
	I alt	215.105	213.400	96.646
6	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	25.750	22.000	22.000
	Revisor, tidligere år	4.875	0	1.875
	Kursus	0	2.000	0
	Gebyrer m.v.	2.262	1.800	1.944
	Kontorartikler	359	800	643
	IT udgifter	8.485	8.000	6.977
	Diverse udgifter	0	2.000	0
	I alt	41.731	36.600	33.439

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2023	2023	2022
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	6.355	6.000	6.073
	Vederlag, bestyrelse	13.100	14.500	13.100
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	6.902	6.000	4.981
	Gaver og blomster	208	800	298
	Kørselsgodtgørelse og rejseudgifter	543	1.800	390
	Driftstilskud ejerlauget Gartnerhaven I & II	40.500	40.500	32.400
	Repræsentation	8.163	6.000	0
	I alt	75.771	75.600	57.242
8	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	4.694	0	0
	Kursgevinst ved låneomlægning	0	0	4.896.812
	I alt	4.694	0	4.896.812
9	Finansielle omkostninger			
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	1.504.389
	Renteudgifter, bank	0	0	3.450
	Prioritetsrenter og bidrag	1.198.261	1.198.262	1.036.826
	I alt	1.198.261	1.198.262	2.544.665

Note	Noter til balance			2023 DKK	2022 DKK	
10	Ejendommen matr. nr. 0008d, Hesselby By, Eggeslevmagle					
	Kostpris pr. 1. januar			42.985.706	42.985.706	
	Kostpris pr. 31. december			42.985.706	42.985.706	
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december			42.985.706	42.985.706	
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022			41.500.000	41.500.000	
11	Friarealer					
	Kostpris pr. 1. januar			15.600	15.600	
	Kostpris pr. 31. december			15.600	15.600	
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december			15.600	15.600	
12	Andre tilgodehavender					
	Forudbetalte omkostninger			5.551	2.593	
	I alt			5.551	2.593	
13	Likvide beholdninger					
	Nykredit Bank 2330428			853.679	581.583	
	Nykredit Bank 2242982			295.679	419.710	
	I alt			1.149.358	1.001.293	
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Nykredit A/S, obligationslån 3% rente, hovedstol DKK 22.025.000	880.644	0	19.518.996	22.025.000	22.025.000
	Nykredit A/S, kontantlån 3,2376% rente, hovedstol DKK 7.654.000	317.617	156.965	7.166.442	7.399.562	7.556.527
	Prioritetsgæld i alt	1.198.261	156.965	26.685.438	29.424.562	29.581.527

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK
	Specifikation af prioritetsgæld:		
	Kort del af gæld (under 1 år)	162.109	156.965
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	29.262.453	29.424.562
		29.424.562	29.581.527
	Restgæld efter 5 år	28.559.121	28.743.548
	Informationer om indregnede lån:		
	Nykredit A/S, kontantlån 006. Hovedstol kr. 7.654.000. Rente 3,2376 pct. p.a. Restløbetid 28,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 162.109.		
	Nykredit A/S, obligationslån 007. Hovedstol kr. 22.025.000. Rente 3 pct. p.a. Restløbetid 28,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.		
15	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.125	22.000
	Kreditorer	10.207	12.967
	I alt	32.332	34.967

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 29.424.562, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 42.985.706.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligter med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har ingen finansielle kontrakter (renteswap) tilknyttet prioritetslånet.

Forsikringsforhold

Bestyrelsen har jf. § 31 i foreningens vedtægter tegnet bestyrelsesansvars- og kriminalitetsforsikring med følgende dækninger:

Bestyrelsesansvar – DKK 1.500.000 pr. skade, maksimalt DKK 15.000.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger.

Foreningsansvar – DKK 5.000.000 pr. skade, maksimalt DKK 30.000.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger.

Besvigelser – DKK 500.000 pr. skade, maksimalt DKK 15.000.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger.

Selvrisiko udgør:

10% af enhver skade, dog maks DKK 2.500 for bestyrelsesansvar og besvigelser.

10% af enhver skade, dog maks DKK 10.000 for foreningsansvar.

Beregning af andelsværdi

Note 17 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 14:

	2023 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>13.898.496</u>
Værdi af indskudt andelskrone (sidste år DKK 1,64)	<u>1,66</u>
Værdi ultimo / antal boliger (sidste år DKK 508.851): $13.898.496 / 27 =$	<u>514.759</u>

På baggrund af ovenstående beregning iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris pr. andel udgør ovenstående beløb i det kommende år indtil næste generalforsamling i 2025.

Nøgleoplysninger

Note 18 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Gartnerhaven I anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2023

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	27	3.537	3.537	3.537
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	27	3.537	3.537	3.537

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, ejendomsskatter og afgifter, forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles efter det oprindelige indskud. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2003
D2 Ejendommens opførelses år	2005

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 ikke relevant		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.985.706	12.153

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	850.866	241

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,0%

	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

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	170.100 x 12 / 3.537	577
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 3.537	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 3.537	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	249	1.136	91

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	3.929	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.988	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	11.917	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	43	27	61
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	43	27	61

Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
p Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	31,5%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	202	1.062	44

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Anskaffelsessum (kostpris)	12.153	12.153
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.988	7.988
Foreslået andelsværdi	3.929	3.929
Reserver uden for andelsværdi	241	241
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		577
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		20
Finansielle poster, netto		76
Afdrag		-10
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gartnerhaven I for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med, at foreningen modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle 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 resultatdisponering 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes 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. Kapitalværdi 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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (anlæg, friarealer) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet og afskrives ikke.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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 (fx reserve til vedligeholdelse). 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden, herunder en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.