

Andelsboligforeningen Gartnerhaven II
Gartnerhaven 32
4230 Skælskør

CVR-nummer 29 67 99 91

Årsrapport 2023
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. 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 II
Gartnerhaven 32
4230 Skælskør

CVR-nummer: 29 67 99 91
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Stiftelsesdato: 1. januar 2006
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 8dl, Hesselby By, Eggeslevmagle

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Gartnerhaven II.

Bestyrelse

Ditte Tornehave, formand
Finn Jensen
Anna Hansen
Gudrun Holm
Kirsten Rønhoff Hansen

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

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 II.

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 25. marts 2024

Bestyrelsen:



Ditte Tornehave
Formand



Finn Jensen



Anna Hansen



Gudrun Holm



Kirsten Rønhoff Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gartnerhaven II.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gartnerhaven II 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 revisoreres 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 25. marts 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	1.490.400	1.490.400	1.490.400
2	Andre indtægter	5.000	5.000	10.000
	Indtægter	1.495.400	1.495.400	1.500.400
3	Ejendomsskat og forsikringer	84.112	82.341	79.598
4	Forbrugsafgifter	74.840	85.065	71.631
5	Vedligeholdelse, løbende	123.449	131.300	104.159
6	Administrationsomkostninger	47.230	53.500	39.378
7	Øvrige foreningsomkostninger	39.505	41.500	32.820
	Af- og nedskrivninger	14.200	0	14.200
	Omkostninger i alt	383.336	393.706	341.786
	Resultat før finansielle poster	1.112.064	1.101.694	1.158.614
8	Finansielle indtægter	300.438	0	0
9	Finansielle omkostninger	940.525	601.000	633.969
	Finansielle poster, netto	-640.087	-601.000	-633.969
	Årets resultat	471.977	500.694	524.645
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	47.000	47.000	47.000
	Overført resultat	424.977	453.694	477.645
	Disponeret i alt	471.977	500.694	524.645
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	471.977	500.694	524.645
	Afskrivninger	14.200	0	14.200
	Likviditetsresultat i alt	486.177	500.694	538.845

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver pr. 31. december 2023			
10	Ejendommen matr. nr. 8dl, Hesselby By, Eggeslevmagle	30.883.552	30.883.552
11	Inventar, driftsmidler m.v.	36.683	50.883
	Materielle anlægsaktiver	30.920.235	30.934.435
	Anlægsaktiver	30.920.235	30.934.435
	Restance, andelshavere	6.900	0
12	Andre tilgodehavender	314.903	583.069
	Periodeafgrænsningsposter	12.471	11.849
	Tilgodehavender	334.274	594.918
13	Likvide beholdninger	1.828.906	1.382.624
	Omsætningsaktiver	2.163.180	1.977.542
	Aktiver	33.083.415	32.911.977

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Passiver pr. 31. december 2023			
	Andelsindskud	6.192.000	6.192.000
	Overført resultat m.v.	3.593.696	3.436.885
	Egenkapital før andre reserver	9.785.696	9.628.885
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	469.846	422.846
	Andre reserver	469.846	422.846
	Egenkapital inkl. andre reserver	10.255.542	10.051.731
14	Prioritetsgæld	22.789.000	22.789.000
	Langfristede gældsforpligtelser	22.789.000	22.789.000
	Forudbetalt boligafgift og leje	0	6.900
16	Øvrig gæld	38.873	64.346
	Kortfristede gældsforpligtelser	38.873	71.246
	Gældsforpligtelser	22.827.873	22.860.246
	Passiver i alt	33.083.415	32.911.977
17	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Nøgleoplysninger		

	2023	2022
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	6.192.000	6.192.000
	<u>6.192.000</u>	<u>6.192.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.436.885	939.746
Ændring i basisværdi, renteswap	-268.166	2.019.494
Rest af årets resultat	424.977	477.645
	<u>3.593.696</u>	<u>3.436.885</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.785.696</u>	<u>9.628.885</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	422.846	375.846
Reserveret i året	47.000	47.000
	<u>469.846</u>	<u>422.846</u>
Egenkapital i alt	<u>10.255.542</u>	<u>10.051.731</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2023	2023	2022
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	1.490.400	1.490.400	1.490.400
	I alt	1.490.400	1.490.400	1.490.400
2	Andre indtægter			
	Gebyr v. salg lejligheder	5.000	5.000	10.000
	I alt	5.000	5.000	10.000
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	43.541	43.541	42.355
	Bygningsforsikringer	30.975	29.000	27.645
	Øvrige forsikringer	7.071	7.300	7.295
	Arbejdsskadeforsikring	2.525	2.500	2.303
	I alt	84.112	82.341	79.598
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	70.065	70.065	66.341
	El, gadebelysning	4.775	15.000	5.290
	I alt	74.840	85.065	71.631
5	Vedligeholdelse, løbende			
	VVS	88.432	75.000	47.772
	Kloak og faldstammer	1.080	5.000	4.360
	Reparation af driftsmidler	0	2.500	0
	Vedligeholdelse, bygninger mv.	6.359	15.000	21.809
	Vedligeholdelse, udendørsareal	2.470	5.000	10.232
	SK Forsyning - stikafgift	900	800	766
	Græsslåning/snerydning	23.617	27.000	17.743
	Vedligeholdelse, indvendig	0	1.000	1.477
	Småanskaffelser	591	0	0
	I alt	123.449	131.300	104.159
6	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	31.500	30.000	26.625
	Revisor, regulering tidligere år	1.000	0	750
	Kursus	0	1.000	0
	Gebyrer m.v.	1.210	1.500	1.333
	Kontorartikler	3.935	6.200	3.748
	Abonnementer	2.985	2.800	2.722
	Anden konsulentbistand	0	6.000	0
	Bogføringsassistance	6.600	6.000	4.200
	I alt	47.230	53.500	39.378

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2023	2023	2022
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	5.261	5.500	4.315
	Telefongodtgørelse	2.000	2.000	2.000
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	3.421	5.000	4.010
	Gaver og blomster	1.823	1.000	895
	Driftstilskud ejerlaug I og II	27.000	27.000	21.600
	Kørselsgodtgørelse	0	1.000	0
	I alt	39.505	41.500	32.820
8	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	6.681	0	0
	Betaling vedrørende renteswap	293.757	0	0
	I alt	300.438	0	0
9	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	0	0	4.574
	Prioritetsrenter og bidrag	939.376	200.000	173.802
	Betaling vedrørende renteswap	0	400.000	454.600
	Gebyrer	1.149	1.000	993
	I alt	940.525	601.000	633.969

Note	Noter til balance		2023 DKK	2022 DKK		
10	Ejendommen matr. nr. 8dl, Hesselby By, Eggeslevmagle					
	Kostpris pr. 1. januar		30.883.552	30.883.552		
	Kostpris pr. 31. december		30.883.552	30.883.552		
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		30.883.552	30.883.552		
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012		27.500.000	27.500.000		
11	Inventar, driftsmidler m.v.					
	Kostpris pr. 1. januar		71.000	71.000		
	Kostpris pr. 31. december		71.000	71.000		
	Afskrivninger pr. 1. januar		20.117	5.917		
	Årets afskrivning		14.200	14.200		
	Afskrivninger pr. 31. december		34.317	20.117		
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		36.683	50.883		
12	Andre tilgodehavender					
	Renteswap		314.903	583.069		
	I alt		314.903	583.069		
13	Likvide beholdninger					
	Nykredit 8117 4556989		217.777	311.483		
	Nykredit 8117 1482755		417.088	331.760		
	Nykredit 8117 3614535		1.194.041	739.381		
	I alt		1.828.906	1.382.624		
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Nykredit obligationslån, var. rente	939.376	0	22.931.431	22.789.000	22.789.000
	Prioritetsgæld i alt	939.376	0	22.931.431	22.789.000	22.789.000

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK
	Specifikation af prioritetsgæld:		
	Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	22.789.000	22.789.000
		22.789.000	22.789.000
	Restgæld efter 5 år	19.656.477	20.227.950
	Informationer om indregnede lån:		
	Nykredit A/S, obligationslån 002. Hovedstol kr. 22.789.000, variabel rente. Restløbetid 21,25 år. Afdragsfrit til 2024. Næste års afdrag udgør kr. 0.		
15	Renteswap, basisværdi		
	Renteswap	-314.903	-583.069
	I alt	-314.903	-583.069
	Specifikation af renteswap i balancen:		
	Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	-314.903	-583.069
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	0	0
	Overført til omsætningsaktiver	314.903	583.069
		-314.903	-583.069
	Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	1.259.612	2.332.276
	Informationer om indregnede lån:		
	Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 2,1800 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6M lånet. Udløb 30/12 2024. Værdien af renteswappen er pr. 30-12-2023 positiv og således et tilgodehavende.		
16	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	22.000
	Kreditorer	15.873	42.346
	I alt	38.873	64.346

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 17 Eventualposter og forpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 22.789.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 30.883.552.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank, er der tinglyst ejerpantebrev nom. DKK 6.000.000 i ejendommen matr.nr. 8dl Hesselby, Eggeslevmagle.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægterne alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Leverandøren af aftalen (Nykredit Bank) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Renteswappen løber til og med den 30. december 2024. Værdien af renteswappen udgør DKK -314.903 pr. 31. december 2023. Værdien af renteswappen indregnes kun i andelskroneberegningen, når der anvendes offentlig ejendomsvurdering eller valuarvurdering.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Bestyrelsen har i henhold til § 31 i foreningens vedtægter tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en total forsikringssum på DKK 1.000.000 (dog maks. DKK 15.000.000 pr. begivenhed for samtlige andelsboligforeninger tilsluttet forsikringsordningen). Selvrisko udgør 10%, dog maks. DKK 2.500 pr. skade.

Beregning af andelsværdi

Note 18 Beregning af Andelsværdi

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

	2023
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	DKK
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	9.785.696
Renteswaps, basisværdi	<u>-314.903</u>
Reguleret egenkapital	<u>9.470.793</u>
Værdi af indskudt andelskrone	<u>1,53</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)	<u>1,46</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.

	2023	2022
Værdi pr. andel (9.470.793 / 18 andele)	<u>526.155</u>	<u>502.545</u>

Nøgleoplysninger

Note 19 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Gartnerhaven II 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	18	2.394	2.394	2.394
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	18	2.394	2.394	2.394

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	Udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, bortset fra renovation, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles efter andelshavernes formue. Øvrige udgifter fordeles med lige store beløb pr. bolig.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2006
D2 Ejendommens opførelses år	2007

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 andelsvær- dien	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) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.883.552	12.900

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	469.846	196

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,5%

	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	124.200 x 12 / 2.394	623
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 2.394	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 2.394	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	223	219	197

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	3.956	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.632	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	12.588	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	54	44	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	54	44	52

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)	26,1%

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	0	0	0

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
Offentlig ejendomsvurdering	11.487	11.487
Anskaffelsessum (kostpris)	12.900	12.900
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.632	8.632
Foreslået andelsværdi	3.956	3.956
Reserver uden for andelsværdi	196	196
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		623
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		12
Øvrige omkostninger		25
Finansielle poster, netto		63
Afdrag		0
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gartnerhaven II 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 denne 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 modtagelse af 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renteindtægter og modtagne betalinger vedr. foreningens rentesikringsaftale (renteswap).

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på 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.

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 (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	Brugstid: 5-10 år	Restværdi: 0%
-------------------------------	-------------------	---------------

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

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 (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Anvendt regnskabspraksis

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

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.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder måles banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter (passiver)

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. 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. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance.

Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring (renteswap) til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.