

**Andelsboligforeningen Gartnerhaven I
Gartnerhaven 43
4230 Skælskør**

CVR-nummer 31 82 14 79

**Årsrapport 2024
1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 11. april 2025

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 2024 - 31. december 2024
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
Søren Sørensen

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Revision

Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktperson

Claus Dyrelund Johansen

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 15. marts 2025

Bestyrelsen:



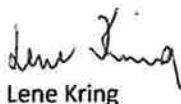
Aage Steen Rasmussen
Formand



Betty Gunderlund Andersen



Jack Moll-Petersen



Lene Kring



Søren Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gartnerhaven I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gartnerhaven I for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 andelsboligforeningen 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 15. marts 2025

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01



Claus Dyrelund Johansen
Partner, statsautoriseret revisor
mne51485

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2024	2024	2023
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
Perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024				
1	Indtægter, andelshavere	2.041.200	2.041.200	2.041.200
2	Andre indtægter	23.109	1.300	1.550
	Indtægter	2.064.309	2.042.500	2.042.750
3	Ejendomsskat og forsikringer	85.660	85.345	83.706
4	Forbrugsafgifter	123.921	126.344	111.350
5	Vedligeholdelse, løbende	179.570	189.900	215.105
6	Administrationsomkostninger	47.649	38.800	41.731
7	Øvrige foreningsomkostninger	72.515	91.100	75.771
	Omkostninger i alt	509.315	531.489	527.663
	Resultat før finansielle poster	1.554.994	1.511.011	1.515.087
8	Finansielle indtægter	5.736	6.000	4.694
9	Finansielle omkostninger	1.191.369	1.191.561	1.198.261
	Finansielle poster, netto	-1.185.633	-1.185.561	-1.193.567
	Årets resultat	369.361	325.450	321.520
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	162.000	162.000	162.000
	Overført resultat	207.361	163.450	159.520
	Disponeret i alt	369.361	325.450	321.520

		2024	2023
Note	Balance	DKK	DKK
Aktiver pr. 31. december 2024			
10	Ejendommen matr. nr. 0008d, Hesselby By, Eggeslevmagle	42.985.706	42.985.706
11	Anlæg, friareal	15.600	15.600
	Materielle anlægsaktiver	43.001.306	43.001.306
	Anlægsaktiver	43.001.306	43.001.306
12	Andre tilgodehavender	5.020	5.551
	Periodeafgrænsningsposter	36.573	50.041
	Tilgodehavender	41.593	55.592
13	Likvide beholdninger	1.380.185	1.149.358
	Omsætningsaktiver	1.421.778	1.204.950
	Aktiver i alt	44.423.084	44.206.256

Note	Balance	2024 DKK	2023 DKK
Passiver pr. 31. december 2024			
	Andelsindskud	8.370.000	8.370.000
	Overført resultat m.v.	5.735.857	5.528.496
	Egenkapital før andre reserver	14.105.857	13.898.496
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.012.866	850.866
	Andre reserver	1.012.866	850.866
	Egenkapital inkl. andre reserver	15.118.723	14.749.362
14	Prioritetsgæld	29.095.032	29.262.453
	Langfristede gældsforpligtelser	29.095.032	29.262.453
14	Prioritetsgæld	167.421	162.109
	Forudbetalt boligafgift og leje	6.300	0
15	Øvrig gæld	35.608	32.332
	Kortfristede gældsforpligtelser	209.329	194.441
	Gældsforpligtelser	29.304.361	29.456.894
	Passiver i alt	44.423.084	44.206.256
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

	2024	2023
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	5.528.496	5.368.976
Rest af årets resultat	207.361	159.520
	5.735.857	5.528.496
Egenkapital før andre reserver	14.105.857	13.898.496
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	850.866	688.866
Reserveret i året	162.000	162.000
	1.012.866	850.866
Egenkapital i alt	15.118.723	14.749.362

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2024	2024	2023
		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			
	Gebyr v. salg lejligheder	18.000	0	0
	Gebyrer, interesseliste	1.600	1.300	1.550
	Øvrige indtægter	3.509	0	0
	I alt	23.109	1.300	1.550
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	46.845	46.845	45.570
	Forsikringer	35.712	36.000	32.870
	Øvrige forsikringer	3.103	2.500	5.266
	I alt	85.660	85.345	83.706
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	118.843	118.844	104.250
	Elforbrug (fællesarealer)	5.078	7.500	7.100
	I alt	123.921	126.344	111.350
5	Vedligeholdelse, løbende			
	Småanskaffelser	5.014	0	0
	Vedligeholdelse, udendørs arealer	17.841	36.400	3.530
	Udvendig vedligeholdelse	87.421	90.000	129.766
	Indvendig vedligeholdelse	49.468	33.500	58.988
	Vintertjeneste	19.826	30.000	22.821
	I alt	179.570	189.900	215.105
6	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	27.875	24.000	25.750
	Revision, regulering tidligere år	3.437	0	4.875
	Kursus	0	2.000	0
	Gebyrer m.v.	3.058	2.000	2.262
	Kontorartikler	710	800	359
	IT udgifter	12.339	10.000	8.485
	Småanskaffelser	230	0	0
	I alt	47.649	38.800	41.731

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2024	2024	2023
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	6.532	8.000	6.355
	Vederlag	15.000	21.000	13.100
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	3.289	8.000	6.902
	Gaver og blomster	2.862	800	208
	Refunderet kørsel	0	1.800	543
	Repræsentation	4.332	9.000	8.163
	Driftstilskud Ejerlauget Gartnerhaven I & II	40.500	40.500	40.500
	Øvrige omkostninger	0	2.000	0
	I alt	72.515	91.100	75.771
8	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	5.736	6.000	4.694
	I alt	5.736	6.000	4.694
9	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	1.191.369	1.191.561	1.198.261
	I alt	1.191.369	1.191.561	1.198.261

Note	Noter til balance	2024 DKK	2023 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 2012	41.500.000	41.500.000
11	Anlæg, friareal		
	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	4.010	5.551
	Andre tilgodehavender	1.010	0
	I alt	5.020	5.551
13	Likvide beholdninger		
	Nykredit Bank 2330428	1.019.607	853.679
	Nykredit Bank 2242982	360.578	295.679
	I alt	1.380.185	1.149.358

Note	Noter til balance				2024 DKK	2023 DKK
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
	Nykredit A/S, obligati- onslån 3% rente, ho- vedstol DKK 22.025.000	880.523	0	20.102.438	22.025.000	22.025.000
	Nykredit A/S, kontant- lån 3,2376% rente, ho- vedstol DKK 7.654.000	310.846	162.109	7.151.124	7.237.453	7.399.562
	Prioritetsgæld i alt	1.191.369	162.109	27.253.562	29.262.453	29.424.562
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				167.421	162.109
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				29.095.032	29.262.453
					29.262.453	29.424.562
	Restgæld efter 5 år				28.368.650	28.559.121
	Informationer om indregnede lån:					
	Nykredit A/S, kontantlån 006. Hovedstol kr. 7.654.000. Rente 3,2376 pct. p.a. Restløbetid 27,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 167.421					
	Nykredit A/S, obligationslån 007. Hovedstol kr. 22.025.000. Rente 3 pct. p.a. Restløbetid 27,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.					
15	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance				24.000	22.125
	Kreditorer				11.608	10.207
	I alt				35.608	32.332

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 29.262.453, 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 d, (pristalsreguleret offentlig vurdering), samt vedtægternes § 14:

	2024	2024
	DKK	DKK
Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering		
Egenkapital før korrektion		14.105.857
Hensættelse til konjunktur		-9.170.570
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>4.935.287</u>
Ejendommens kostpris	-42.985.706	
Ejendommens offentlige vurdering	41.500.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	9.170.570	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	29.262.453	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-27.253.562</u>	<u>9.693.755</u>
Reguleret egenkapital		<u>14.629.042</u>
Værdi af indskudt andelskrone		<u>1,75</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling ud fra litra a, anskaffelsessum)		<u>1,66</u>
Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering		
Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024		
Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012		
Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012		41.500.000
Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012		<u>50.670.570</u>
Pristalsreguleringen udgør		<u>9.170.570</u>
Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100)	98,2	
Nettoprisindeks for oktober 2024 (2015 = 100)	119,9	
Værdi ultimo / antal boliger (sidste år DKK 514.759): 14.629.042 / 27 =		<u>541.816</u>

På baggrund af ovenstående beregning iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering) foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris pr. andel udgør ovenstående beløb i det kommende år indtil næste generalforsamling i 2026.

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 dem, 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.

31-12-2024

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
	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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal 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 (pristals- reguleret)

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.670.570	14.326

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.012.866	286

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)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	1.136	91	104

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	4.136	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.883	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	12.019	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)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	27	61	51
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	27	61	51

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)	31,8%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	1.062	44	46

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	11.733	11.733
Offentlig ejendomsvurdering inkl. pristalsregulering	14.326	14.326
Anskaffelsessum (kostpris)	12.153	12.153
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.883	7.883
Foreslået andelsværdi	4.136	4.136
Reserver uden for andelsværdi	286	286
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		577
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		12
Øvrige omkostninger		22
Finansielle poster, netto		77
Afdrag		-11
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gartnerhaven I for 2024 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, 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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for 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.

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 18, 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 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 vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.