

**Andelsboligforeningen Gartnerhaven I
Gartnerhaven 43
4230 Skælskør**

CVR-nummer 31 82 14 79

Årsrapport 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den / 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Gartnerhaven I
Gartnerhaven 43
4230 Skælskør

CVR-nummer: 31 82 14 79
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021
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 Andersen
Lene Kring
Jack Moll-Petersen
Jan Neumann

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Revision

Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktpersoner

Christian Fuglsbjerg
Susanne Dencher Diemer

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 3. marts 2022

Bestyrelsen:

Aage Steen Rasmussen
Formand

Betty 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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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 3. marts 2022

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01

Christian Fuglsbjerg

Partner, registreret revisor

mne5316

	Realiseret 2021 DKK	Budget 2021 DKK (ej revideret)	Realiseret 2020 DKK
Note			
Resultatopgørelse			
Perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021			
1	2.041.200	2.041.200	2.084.400
2	19.500	9.500	8.000
	2.060.700	2.050.700	2.092.400
Indtægter			
3	82.454	81.100	82.735
4	99.088	98.000	94.430
5	150.549	164.600	114.947
6	29.570	38.000	39.053
7	59.530	68.700	64.310
	421.191	450.400	395.475
Omkostninger i alt			
	1.639.509	1.600.300	1.696.925
Resultat før finansielle poster			
8	759.820	758.100	775.230
	-759.820	-758.100	-775.230
Finansielle poster, netto			
	879.689	842.200	921.695
Årets resultat			
Forslag til resultatdisponering:			
	126.000	126.000	180.400
	753.689	716.200	741.295
	879.689	842.200	921.695
Disponeret i alt			
Likviditetsresultat:			
	879.689	842.200	921.695
	-714.715	-714.700	-704.579
	164.974	127.500	217.116
Likviditetsresultat i alt			

Note	Balance	2021 DKK	2020 DKK
Aktiver pr. 31. december 2021			
9	Ejendommen matr. nr. 0008d, Hesselby By, Eggeslevmagle	42.985.706	42.985.706
10	Anlæg, friarealer	15.600	15.600
	Materielle anlægsaktiver	43.001.306	43.001.306
	Anlægsaktiver	43.001.306	43.001.306
11	Andre tilgodehavender	4.050	0
	Periodeafgrænsningsposter	57.462	22.727
	Tilgodehavender	61.512	22.727
12	Likvide beholdninger	721.895	897.716
	Omsætningsaktiver	783.407	920.443
	Aktiver	43.784.713	43.921.749

Note	Balance	2021 DKK	2020 DKK
Passiver pr. 31. december 2021			
	Andelsindskud	8.370.000	8.370.000
	Overført resultat m.v.	1.618.556	864.867
	Egenkapital før andre reserver	9.988.556	9.234.867
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	421.866	295.866
	Andre reserver	421.866	295.866
	Egenkapital inkl. andre reserver	10.410.422	9.530.733
13	Prioritetsgæld	32.611.133	33.346.264
	Langfristede gældsforpligtelser	32.611.133	33.346.264
13	Prioritetsgæld	724.995	704.579
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	0	319.067
14	Øvrig gæld	38.163	21.106
	Kortfristede gældsforpligtelser	763.158	1.044.752
	Gældsforpligtelser	33.374.291	34.391.016
	Passiver i alt	43.784.713	43.921.749
15	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2021 DKK	2020 DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	8.370.000	8.370.000
	<u>8.370.000</u>	<u>8.370.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	864.867	123.572
Rest af årets resultat	753.689	741.295
	<u>1.618.556</u>	<u>864.867</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.988.556</u>	<u>9.234.867</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	295.866	115.466
Reserveret i året	126.000	180.400
	<u>421.866</u>	<u>295.866</u>
Egenkapital i alt	<u>10.410.422</u>	<u>9.530.733</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2021	2021	2020
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift	2.041.200	2.041.200	2.084.400
	I alt	2.041.200	2.041.200	2.084.400
2	Andre indtægter			
	Gebyr v. salg lejligheder	18.950	9.500	7.250
	Gebyrer, interesseliste	550	0	750
	I alt	19.500	9.500	8.000
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	45.570	46.000	45.570
	Forsikringer	34.057	33.600	34.585
	Øvrige forsikringer	2.827	1.500	2.580
	I alt	82.454	81.100	82.735
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	91.531	92.000	89.434
	Elforbrug (fællesarealer)	7.557	6.000	4.996
	I alt	99.088	98.000	94.430
5	Vedligeholdelse, løbende			
	Drift af maskiner	0	11.000	0
	Småanskaffelser	3.853	0	8.764
	Vedligeholdelse, udendørs arealer	27.845	21.000	17.599
	Udvendig vedligeholdelse	22.460	27.600	23.201
	Indvendig vedligeholdelse	65.398	75.000	40.632
	Vintertjeneste	30.993	30.000	2.251
	Energimærkning	0	0	22.500
	I alt	150.549	164.600	114.947

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2021	2021	2020
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
6	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.625	20.400	20.375
	Revisor, tidligere år	225	0	0
	Kursus	880	4.000	0
	Kontorartikler	80	1.800	0
	Porto	2.005	1.800	2.914
	IT udgifter	5.755	8.000	12.441
	Småanskaffelser	0	0	3.323
	Diverse	0	2.000	0
	I alt	29.570	38.000	39.053
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	6.061	8.000	6.148
	Telefongodtgørelse	12.500	16.000	16.100
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	3.890	6.000	4.626
	Gaver og blomster	736	7.200	1.451
	Rejseudgifter	1.406	1.800	821
	Fester	5.237	0	5.464
	Driftstilskud ejerlauget Gartnerhaven I & II	29.700	29.700	29.700
	I alt	59.530	68.700	64.310
8	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	3.536	2.000	1.019
	Prioritetsrenter og bidrag	756.284	756.100	774.211
	I alt	759.820	758.100	775.230

Note	Noter til balance	2021		2020		
		DKK		DKK		
9	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		
10	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		
11	Andre tilgodehavender					
	Tilgodehavende forsikring	4.050		0		
	I alt	4.050		0		
12	Likvide beholdninger					
	Nykredit Bank 2330428	441.336		612.199		
	Nykredit Bank 2242982	280.559		285.517		
	I alt	721.895		897.716		
13	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
	Nykredit A/S, obligati- onslån 1% rente, ho- vedstol DKK 15.950.000	320.786	0	15.050.899	15.950.000	15.950.000
	Nykredit A/S, kon- tantlån 1,4308% rente, hovedstol DKK 18.980.000	435.498	714.715	17.391.356	17.386.128	18.100.843
	Prioritetsgæld i alt	756.284	714.715	32.442.255	33.336.128	34.050.843

Note	Noter til balance	2021 DKK	2020 DKK
	Specifikation af prioritetsgæld:		
	Kort del af gæld (under 1 år)	724.995	704.579
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>32.611.133</u>	<u>33.346.264</u>
		<u>33.336.128</u>	<u>34.050.843</u>
	Restgæld efter 5 år	<u>29.605.348</u>	<u>30.330.343</u>
	Informationer om indregnede lån:		
	Nykredit A/S, obligationslån 004. Hovedstol kr. 15.950.000. Rente 1 pct. p.a. Restløbetid 27,75 år. Næste års afdrag udgør kr. 724.995.		
	Nykredit A/S, kontantlån 005. Hovedstol kr. 18.890.000, Pålyd. rente 1,4308 pct. p.a. Restløbetid 20,75 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.		
14	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.625	20.400
	Kreditorer	<u>17.538</u>	<u>706</u>
	I alt	<u>38.163</u>	<u>21.106</u>

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 15 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 33.336.128, 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 17 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

Foreningsansvar – DKK 5.000.000 pr. skade

Besvigelser – DKK 500.000 pr. skade

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 16 Beregning af Andelsværdi

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

	2021 DKK	2021 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.988.556
Værdi af indskudt andelskrone (sidste år DKK 1,10)		<u>1,19</u>
Værdi ultimo / antal boliger (sidste år DKK 341.921): 9.988.556 / 27 =		<u>369.479</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 2023.

Nøgleoplysninger

Note 17 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.

31-12-2021

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
	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 andelsvær- dien	X		

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.985.706	12.153

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	421.866	119

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gandet med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,0%

	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)	Gns. DKK pr andels-m ² 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)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	-446	261	249

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	2.824	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.214	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	12.038	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	203	32	43
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	203	32	43

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)	22,4%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	142	199	202

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
Anskaffelsessum (kostpris)	12.153	12.153
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.214	9.214
Foreslået andelsværdi	2.824	2.824
Reserver uden for andelsværdi	119	119
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		32
Øvrige omkostninger		58
Finansielle poster, netto		163
Afdrag		-153
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gartnerhaven I for 2021 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 rentekomkostninger 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 regnskabspraxis

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.

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 17, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 årsregnskabs 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.

PENNEO

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

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

Betty Gunderlund Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-471912639655

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-07 12:49:08 UTC

NEM ID 

Aage Steen Rasmussen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-396033133730

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-08 08:15:33 UTC

NEM ID 

Jack Righth Moll-Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-432384212247

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-08 08:18:11 UTC

NEM ID 

Jan Elkjær Neumann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-569087987580

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-09 08:08:47 UTC

NEM ID 

Lene Kring

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-962961698046

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-09 10:50:17 UTC

NEM ID 

Christian Fuglsbjerg

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-223087515170

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-09 11:00:38 UTC

NEM ID 

Per Kirkegaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-278426445387

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-11 11:43:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MYNLX-BOE3M-CFVME-DLDFE-EU75X-Z7WTT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>