

Andelsboligforeningen Gartnerhaven I
Gartnerhaven 43
4230 Skælskør

CVR-nummer 31 82 14 79

Årsrapport 2022

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 13. april 2023

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 2022 - 31. december 2022

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

Kontaktperson

Christian Fuglsbjerg

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 26. januar 2023

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 26. januar 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01



Christian Fuglsbjerg
Partner, registreret revisor
mne5316

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2022 DKK	Budget 2022 DKK (ej revideret)	Realiseret 2021 DKK
Perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022				
1	Indtægter, andelshavere	2.041.200	2.041.200	2.041.200
2	Andre indtægter	900	500	19.500
	Indtægter	2.042.100	2.041.700	2.060.700
3	Ejendomsskat og forsikringer	80.165	78.300	82.454
4	Forbrugsafgifter	109.335	108.000	99.088
5	Vedligeholdelse, løbende	96.646	142.400	150.549
6	Administrationsomkostninger	33.439	32.000	29.570
7	Øvrige foreningsomkostninger	57.242	67.500	59.530
	Omkostninger i alt	376.827	428.200	421.191
	Resultat før finansielle poster	1.665.273	1.613.500	1.639.509
8	Finansielle indtægter	4.896.812	0	0
9	Finansielle omkostninger	2.544.665	742.100	759.820
	Finansielle poster, netto	2.352.147	-742.100	-759.820
	Årets resultat	4.017.420	871.400	879.689
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	142.000	142.000	126.000
	Overført til reserve, ekstra hensættelse	125.000	0	0
	Overført resultat	3.750.420	729.400	753.689
	Disponeret i alt	4.017.420	871.400	879.689

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver pr. 31. december 2022			
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	2.593	4.050
	Periodeafgrænsningsposter	39.144	57.462
	Tilgodehavender	41.737	61.512
13	Likvide beholdninger	1.001.293	721.895
	Omsætningsaktiver	1.043.030	783.407
	Aktiver	44.044.336	43.784.713

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
Passiver pr. 31. december 2022			
	Andelsindskud	8.370.000	8.370.000
	Overført resultat m.v.	5.368.976	1.618.556
	Egenkapital før andre reserver	13.738.976	9.988.556
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	688.866	421.866
	Andre reserver	688.866	421.866
	Egenkapital inkl. andre reserver	14.427.842	10.410.422
14	Prioritetsgæld	29.424.562	32.611.133
	Langfristede gældsforpligtelser	29.424.562	32.611.133
14	Prioritetsgæld	156.965	724.995
15	Øvrig gæld	34.967	38.163
	Kortfristede gældsforpligtelser	191.932	763.158
	Gældsforpligtelser	29.616.494	33.374.291
	Passiver i alt	44.044.336	43.784.713
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

	2022	2021
Egenkapitaloppgørelse	DKK	DKK
<hr/>		
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	1.618.556	864.867
Rest af årets resultat	3.750.420	753.689
	5.368.976	1.618.556
Egenkapital før andre reserver	13.738.976	9.988.556
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	421.866	295.866
Reserveret i året	267.000	126.000
	688.866	421.866
Egenkapital i alt	14.427.842	10.410.422

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2022	2022	2021
		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	0	0	18.950
	Gebyrer, interesseliste	900	500	550
	I alt	900	500	19.500
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	45.570	46.000	45.570
	Forsikringer	30.379	30.800	34.057
	Øvrige forsikringer	4.216	1.500	2.827
	I alt	80.165	78.300	82.454
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	98.248	100.000	91.531
	Elforbrug (fællesarealer)	11.087	8.000	7.557
	I alt	109.335	108.000	99.088
5	Vedligeholdelse, løbende			
	Småanskaffelser	0	0	3.853
	Vedligeholdelse, udendørs arealer	6.538	20.000	27.845
	Udvendig vedligeholdelse	49.169	58.800	22.460
	Indvendig vedligeholdelse	23.773	33.600	65.398
	Vintertjeneste	17.166	30.000	30.993
	I alt	96.646	142.400	150.549
6	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	20.400	20.625
	Revisor, tidligere år	1.875	0	225
	Kursus	0	2.000	880
	Kontorartikler	643	800	80
	Porto	1.944	1.800	2.005
	IT udgifter	6.977	6.000	5.755
	Diverse udgifter	0	1.000	0
	I alt	33.439	32.000	29.570

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2022 DKK	Budget 2022 DKK (ej revideret)	Realiseret 2021 DKK
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	6.073	6.000	6.061
	Vederlag	13.100	14.500	12.500
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	4.981	6.000	3.890
	Gaver og blomster	298	800	736
	Refunderet kørsel	390	1.800	1.406
	Repræsentation	0	6.000	5.237
	Driftstilskud ejerlauget Gartnerhaven I & II	32.400	32.400	29.700
	I alt	57.242	67.500	59.530
8	Finansielle indtægter			
	Kursgevinst ved låneomlægning	4.896.812	0	0
	I alt	4.896.812	0	0
9	Finansielle omkostninger			
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	1.504.389	0	0
	Renteudgifter, bank	3.450	4.000	3.536
	Prioritetsrenter og bidrag	1.036.826	738.100	756.284
	I alt	2.544.665	742.100	759.820

Note	Noter til balance			2022 DKK	2021 DKK	
10	Ejendommen matr. nr. 0008d, Hesselby By, Eggeslevmagle					
	Kostpris pr. 1. januar			42.985.706	42.985.706	
	Kostpris pr. 31. december			42.985.706	42.985.706	
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december			42.985.706	42.985.706	
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022			41.500.000	41.500.000	
11	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					
	Tilgodehavende forsikring			0	4.050	
	Forudbetalte omkostninger			2.593	0	
	I alt			2.593	4.050	
13	Likvide beholdninger					
	Nykredit Bank 2330428			581.583	441.336	
	Nykredit Bank 2242982			419.710	280.559	
	I alt			1.001.293	721.895	
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
	Nykredit A/S, obligationslån, hovedstol DKK 15.950.000	116.260	0	0	0	15.950.000
	Nykredit A/S, kontantlån, hovedstol DKK 18.980.000	153.394	261.795	0	0	17.386.128
	Nykredit A/S, obligationslån, hovedstol DKK 22.025.000	561.350	0	18.415.323	22.025.000	0
	Nykredit A/S, kontantlån, hovedstol DKK 7.654.000	205.822	97.473	6.932.632	7.556.527	0
	Prioritetsgæld i alt	1.036.826	359.267	25.347.955	29.581.527	33.336.128

Note	Noter til balance	2022 DKK	2021 DKK
	Specifikation af prioritetsgæld:		
	Kort del af gæld (under 1 år)	156.965	724.995
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>29.424.562</u>	<u>32.611.133</u>
		<u>29.581.527</u>	<u>33.336.128</u>
	Restgæld efter 5 år	<u>28.743.548</u>	<u>29.605.348</u>
	Informationer om indregnede lån:		
	Nykredit A/S, obligationslån 007. Hovedstol kr. 22.025.000. Rente 3 pct. p.a. Restløbetid 29,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.		
	Nykredit A/S, kontantlån 006. Hovedstol kr. 7.654.000, Pålyd. rente 3,2376 pct. p.a. Restløbetid 29,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 156.965.		
15	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	20.625
	Kreditorer	<u>12.967</u>	<u>17.538</u>
	I alt	<u>34.967</u>	<u>38.163</u>

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 29.581.527, 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 maksimalt DKK 2.500 for bestyrelsesansvar og besvigelser.

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

Beregning af andelsværdi

Note 17 Beregning af Andelsværdi

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

	2022 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>13.738.976</u>
Værdi af indskudt andelskrone (sidste år DKK 1,19)	<u>1,64</u>
Værdi ultimo / antal boliger (sidste år DKK 369.479): $13.738.976 / 27 =$	<u>508.851</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 2024.

Nøgleoplysninger

Note 18 Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2022

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	27	3.537	3.537	3.537
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	27	3.537	3.537	3.537

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

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2003
D2 Ejendommens opførelses år	2005

Nøgleoplysninger

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

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

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.985.706	12.153

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	688.866	195

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,6%

	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-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 + B2)		
	2020 DKK pr. m ²	2021 DKK pr. m ²	2022 DKK pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	261	249	1.136

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	3.884	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.078	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	11.962	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)		
	2020 DKK pr. m ²	2021 DKK pr. m ²	2022 DKK pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	32	43	27
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	32	43	27

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)	31,1%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	199	202	102

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Anskaffelsessum (kostpris)	12.153	12.153
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.078	8.078
Foreslået andelsværdi	3.884	3.884
Reserver uden for andelsværdi	195	195
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		-2
Øvrige omkostninger		-5
Finansielle poster, netto		41
Afdrag		66
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gartnerhaven I for 2022 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 sidste 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

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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