

ROESGAARD

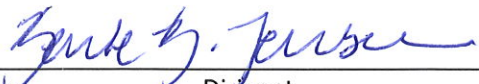
NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Andelsboligforeningen Gartneralleen

CVR-nr. 32 04 64 36

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalfor-
samling den 25/03 2024


Dirigent
BENTE BODDUM JENSEN

Penneo dokumentnøgle: 04D6E-73QDM-GOFAP-WLVDS-EAWL8-U280C

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapital	12
Noter til årsrapporten	13

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Gartneralleen
Gartneralleen 27
8751 Gedved

CVR-nr.: 32 04 64 36

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 15. august 2007

Ejendommene er opført i 2007

Bestyrelse

Johannes Jongeneel, formand
Tonny Mortensen
Kim Leen
Hans Erik Winther

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Gartneralleen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

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

Gedved, den 19. februar 2024

Bestyrelse

Johannes Jongeneel
formand

Tonny Mortensen

Kim Leen

Hans Erik Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Gartneralleen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gartneralleen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 Boards for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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, andelsboligforeningsloven 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse 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.

Horsens, den 19. februar 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Hanne Tønnesen Godskesen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gartneralleen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og 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, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Foreningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end kostpris.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål, fx reserve til vedligeholdelse. Endvidere indeholder posten ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter(renteswap). 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.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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 særkilt i balancen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 8 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9 . Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	Realiseret 2023 kr.	Budget (ej revideret) 2023 t.kr.	Realiseret 2022 t.kr.	Budget (ej revideret) 2024 t.kr.
Indtægter					
Boligafgifter		1.616.784	1.617	1.617	1.617
Gebyrindtægter		1.000	0	2	0
Indtægter i alt		1.617.784	1.617	1.619	1.617
Omkostninger					
Ejendomsudgifter	1	(170.439)	(171)	(169)	(139)
Vedligehold og renovering	1	(42.242)	0	(39)	0
Administrationsomkostninger	1	(23.727)	(21)	(25)	(24)
Omkostninger i alt		(236.408)	(192)	(233)	(163)
Resultat før finansielle poster		1.381.376	1.425	1.386	1.454
Finansielle omkostninger	2	(1.384.577)	(1.388)	(1.370)	(1.408)
Årets resultat		(3.201)	37	16	46
Forslag til resultatdisponering					
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse		15.300	15	15	15
Anvendt af tidligere henlæggelser		(32.073)	0	0	0
Opsparet af årets overskud		13.572	22	1	31
		(3.201)	37	16	46

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Aktiver			
Ejendommen	3	31.875.000	31.875
Materielle anlægsaktiver		<u>31.875.000</u>	<u>31.875</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.875.000</u>	<u>31.875</u>
Periodeafgrænsningsposter		16.383	16
Tilgodehavender		<u>16.383</u>	<u>16</u>
Likvide beholdninger	4	<u>332.148</u>	<u>644</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>348.531</u>	<u>660</u>
Aktiver i alt		<u>32.223.531</u>	<u>32.535</u>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Passiver			
Andelsindskud		6.375.000	6.375
Markedsværdi af renteswap		(5.277.386)	(4.000)
Overført resultat mv.		320.015	307
		1.417.629	2.682
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserver til vedligeholdelse af ejendom		13.827	30
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		13.827	30
Egenkapital			
		1.431.456	2.712
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	5	30.764.386	29.487
Langfristede gældsforpligtelser		30.764.386	29.487
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andel		0	300
Forudbetalt boligafgift, januar 2023		15.851	24
Øvrig gæld	6	11.838	12
Kortfristede gældsforpligtelser		27.689	336
Gældsforpligtelser i alt		30.792.075	29.823
Passiver i alt		32.223.531	32.535
Eventualforpligtelser	7		
Nøgleoplysninger	8		
Beregning af andelsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Markeds- værdi af renteswap	Overført resultat mv.	I alt	Reserver til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Egenkapital 1. januar 2023	6.375.000	(4.000.399)	306.443	2.681.044	30.600	30.600	2.711.644
Årets regulering	0	(1.276.987)	0	(1.276.987)	0	0	(1.276.987)
Årets resultat	0	0	13.572	13.572	(16.773)	(16.773)	(3.201)
Egenkapital 31. december 2023	6.375.000	(5.277.386)	320.015	1.417.629	13.827	13.827	1.431.456

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2023 kr.	Budget (ej revideret) 2023 t.kr.	Realiseret 2022 t.kr.	Budget (ej revideret) 2024 t.kr.
1 Omkostninger				
Ejendomsudgifter				
Ejendomsskatter	90.969	91	91	59
Forsikringer	31.377	32	30	33
Renovation	48.093	48	48	47
Ejendomsudgifter	170.439	171	169	139
Bygningsvedligeholdelse	42.242	0	39	0
Vedligehold og renovering	42.242	0	39	0
Administrationsomkostninger				
Revision og regnskabsmæssig assistance	10.375	11	10	11
Gebyrer m.v.	36	0	0	0
Kontorartikler og IT	1.287	2	1	2
Kontingent ABF	3.816	4	4	4
Hjemmeside	2.544	0	1	3
Advokathonorar	0	0	5	0
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	1.400	3	2	3
Øvrige møder og medlemsaktiviteter	580	0	0	0
Kørselsgodtgørelse	366	0	1	0
Gaver og blomster	838	1	0	1
IT-anskaffelser	2.485	0	0	0
Administrationsomkostninger	23.727	21	24	24
Omkostninger i alt	236.408	192	232	163

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2023 kr.	Budget (ej revideret) 2023 t.kr.	Realiseret 2022 kr.	Budget (ej revideret) 2024 t.kr.
2 Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og swap-afregninger	1.386.383	1.388	1.369	1.408
Renter, bank	(1.806)	0	1	0
	1.384.577	1.388	1.370	1.408

3 Materielle anlægsaktiver

	Ejendommen
Kostpris 1. januar 2023	31.875.000
Kostpris 31. december 2023	31.875.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	31.875.000

Værdien af foreningens ejendom ifølge offentlig vurdering udgør kr. 31.500.000.

	2023 kr.	2022 t.kr.
4 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 8117 2051030	155.601	468
Nykredit Bank 8117 2262414, vedligehold	4.587	5
Nykredit Bank 8117 1645719, deponering	171.960	171
	332.148	644

Noter til årsrapporten

5 Prioritetsgæld

	Kurs	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kort- fristet del af gæld	Langfristet del af gæld	Kursværdi
Nykredit, obl. lån. variabel rente., afdragsfri til 2034	100,62	1.028.654	0	25.487.000	25.487.000	0	25.487.000	25.646.294
Nykredit Bank, renteswapaftale, rente 4,88 %, udløb 2034		357.729	0	5.277.386	5.277.386	0	5.277.386	5.277.386
I alt		1.386.383	0	30.764.386	30.764.386	0	30.764.386	30.923.680

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	t.kr.
6 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	10.375	11
Andre skyldige beløb	1.463	1
	11.838	12

7 Eventualforpligtelser

Hæftelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Vedligeholdelse

Der er ikke på generalforsamlingen vedtaget større vedligeholdelsesarbejder.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 25.487, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 31.875.

Tilskud

Andelsboligforeningen har ikke modtaget tilskud der kan kræves tilbagebetalt ved foreningens opløsning eller lign.

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger

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

		31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	1.836	1.836	17	1.836
B6	I alt	1.836	1.836	17	1.836

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	☐	☒
E2			

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	☒	☐	☐
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020?		ja ☐	nej ☒

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2023	Ejendomsvær- di (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.875.000	17.361

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2023	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.827	8

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

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	134.725	12	1.836	881

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	(57)	9	(2)

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.647	Andelsværdi på balancedagen (note 9) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	16.581	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.228	K1 plus K2

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

L1	Er der udarbejdet plan for vedligeholdelse/renovering		Ja ☐	Nej ☒
----	---	--	--------------------------------	--

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	92	21	23
M3	Vedligeholdelse i alt	92	21	23

	Forklaring på udregning	(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)	3

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	0

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	17.157
Anskaffelsessum (kostpris)	17.361
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	16.581
Foreslået andelsværdi	3.647
Reserver uden andelsværdi	8
	Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	881
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct
Vedligeholdelsesomkostninger	2,61 %
Øvrige omkostninger	11,98 %
Finansielle poster, netto	85,41 %
Afdrag	0,00 %
	<u>100,00 %</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>99,94 %</u>

Noter til årsrapporten

9 Beregning af andelsværdi

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

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		1.417.629
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Renteswaps, kostpris	0	
Renteswaps, dagsværdi	5.277.386	5.277.386
		6.695.015
Ejendommene er indregnet til kostpris.		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelsværdi	6.695.015	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	6.375.000	1,05
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen i 2023)		1,05

Oplysning iht. andelsboligforeningslovens § 5 stk. 3

En offentlig ejendomsvurdering er fastsat forud for den 1. juli 2020 og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020. Denne vurdering vil eventuel blive anvendt på et senere tidspunkt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien.

Noter til årsrapporten

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Gartneralléen 25	375.000	393.824
Gartneralléen 27	375.000	393.824
Gartneralléen 29	375.000	393.824
Gartneralléen 31	375.000	393.824
Gartneralléen 33	375.000	393.824
Gartneralléen 35	375.000	393.824
Gartneralléen 37	375.000	393.824
Gartneralléen 39	375.000	393.824
Gartneralléen 41	375.000	393.824
Gartneralléen 43	375.000	393.824
Gartneralléen 45	375.000	393.824
Gartneralléen 47	375.000	393.824
Gartneralléen 49	375.000	393.824
Gartneralléen 51	375.000	393.824
Gartneralléen 53	375.000	393.824
Gartneralléen 55	375.000	393.824
Gartneralléen 57	375.000	393.824
	6.375.000	6.695.008

PENNEO

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

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

Tonny Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bb89287e-3536-4e24-b7d0-985286f91759

IP: 2.105.xxx.xxx

2024-02-20 09:17:37 UTC



Hans Erik Winther

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 77962348-9cf0-45e7-8c2e-84dc7c152d88

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-20 10:19:09 UTC



Johannes Gerrit Jongeneel

Bestyrelsesformand

Serienummer: f955813e-06f0-4204-85d0-65f3cf1c3e3f

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-02-20 11:20:27 UTC



Kim Bundgaard Leen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 10be8290-46ff-46b9-bdae-c38b3c29c4be

IP: 87.63.xxx.xxx

2024-02-22 09:27:54 UTC



Hanne Tønnesen Godskesen

Roesgaard Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 37543128

Registreret revisor

Serienummer: ceabbcd3-4883-4bb8-a20f-744dc149e3c8

IP: 185.98.xxx.xxx

2024-02-22 10:23:36 UTC



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/validator**