

**Andelsboligforeningen Gartnerhaven I
Gartnerhaven 43
4230 Skælskør**

CVR-nummer 31 82 14 79

Årsrapport 2025

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 9. april 2026

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 2025 - 31. december 2025
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

Jesper Risom

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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 21. februar 2026

Bestyrelsen:

Aage Steen Rasmussen
Formand

Betty Gunderlund Andersen

Lene Kring

Jack Moll-Petersen

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 2025 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 21. februar 2026

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01

Jesper Risom

Partner, registreret revisor

mne15744

		Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
Perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025				
1	Indtægter, andelshavere	2.041.200	2.041.200	2.041.200
2	Andre indtægter	5.234	6.300	23.109
	Indtægter	2.046.434	2.047.500	2.064.309
3	Ejendomsskat og forsikringer	94.359	89.800	85.660
4	Forbrugsafgifter	128.882	127.500	123.921
5	Vedligeholdelse, løbende	173.382	179.000	179.570
6	Administrationsomkostninger	54.129	50.000	47.649
7	Øvrige foreningsomkostninger	82.669	91.100	72.515
	Omkostninger i alt	533.421	537.400	509.315
	Resultat før finansielle poster	1.513.013	1.510.100	1.554.994
8	Finansielle indtægter	0	4.000	5.736
9	Finansielle omkostninger	1.184.252	1.184.449	1.191.369
	Finansielle poster, netto	-1.184.252	-1.180.449	-1.185.633
	Årets resultat	328.761	329.651	369.361
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	162.000	162.000	162.000
	Overført resultat	166.761	167.651	207.361
	Disponeret i alt	328.761	329.651	369.361

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Aktiver pr. 31. december 2025			
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
	Restance, andelshavere	3.150	0
12	Andre tilgodehavender	1.443	5.020
	Periodeafgrænsningsposter	79.304	36.573
	Tilgodehavender	83.897	41.593
13	Likvide beholdninger	2.023.176	1.380.185
	Omsætningsaktiver	2.107.073	1.421.778
	Aktiver i alt	45.108.379	44.423.084

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Passiver pr. 31. december 2025			
	Andelsindskud	8.370.000	8.370.000
	Overført resultat m.v.	5.902.618	5.735.857
	Egenkapital før andre reserver	14.272.618	14.105.857
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.174.866	1.012.866
	Andre reserver	1.174.866	1.012.866
	Egenkapital inkl. andre reserver	15.447.484	15.118.723
14	Prioritetsgæld	28.922.123	29.095.032
	Langfristede gældsforpligtelser	28.922.123	29.095.032
14	Prioritetsgæld	172.908	167.421
	Forudbetalt boligafgift og leje	0	6.300
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	535.816	0
15	Øvrig gæld	30.048	35.608
	Kortfristede gældsforpligtelser	738.772	209.329
	Gældsforpligtelser	29.660.895	29.304.361
	Passiver i alt	45.108.379	44.423.084
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2025	2024
	DKK	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	5.735.857	5.528.496
Rest af årets resultat	166.761	207.361
	<u>5.902.618</u>	<u>5.735.857</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>14.272.618</u>	<u>14.105.857</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	1.012.866	850.866
Reserveret i året	162.000	162.000
	<u>1.174.866</u>	<u>1.012.866</u>
Egenkapital i alt	<u>15.447.484</u>	<u>15.118.723</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		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	18.000
	Gebyrer, interesseliste	0	4.300	1.600
	Øvrige indtægter	5.234	2.000	3.509
	I alt	5.234	6.300	23.109
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	52.921	49.000	46.845
	Forsikringer	38.141	38.000	35.712
	Øvrige forsikringer	3.297	2.800	3.103
	I alt	94.359	89.800	85.660
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	123.327	121.000	118.843
	Elforbrug (fællesarealer)	5.555	6.500	5.078
	I alt	128.882	127.500	123.921
5	Vedligeholdelse, løbende			
	Småanskaffelser	2.798	0	5.014
	Vedligeholdelse, udendørs arealer	11.520	17.000	17.841
	Udvendig vedligeholdelse	111.669	98.500	87.421
	Indvendig vedligeholdelse	31.569	33.500	49.468
	Vintertjeneste	15.826	30.000	19.826
	I alt	173.382	179.000	179.570
6	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	32.250	28.000	27.875
	Revision, regulering tidligere år	2.500	0	3.437
	Kursus	0	2.000	0
	Gebyrer m.v.	2.924	4.000	3.058
	Kontorartikler	670	2.000	710
	IT udgifter	11.986	14.000	12.339
	Småanskaffelser	3.799	0	230
	I alt	54.129	50.000	47.649

		Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
Note	Noter til resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	10.605	8.000	6.532
	Vederlag	17.200	21.000	15.000
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	4.424	8.000	3.289
	Gaver og blomster	1.698	800	2.862
	Refunderet kørsel	0	1.800	0
	Repræsentation	8.092	9.000	4.332
	Driftstilskud Ejerlauget Gartnerhaven I & II	40.500	40.500	40.500
	Øvrige omkostninger	150	2.000	0
	I alt	82.669	91.100	72.515
8	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	0	4.000	5.736
	I alt	0	4.000	5.736
9	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	1.184.252	1.184.449	1.191.369
	I alt	1.184.252	1.184.449	1.191.369

Note	Noter til balance	2025	2024
		DKK	DKK
10	Ejendommen matr. nr. 0008d, Hesselby By, Eggeslevmagle		
	Kostpris pr. 1. januar	<u>42.985.706</u>	<u>42.985.706</u>
	Kostpris pr. 31. december	<u>42.985.706</u>	<u>42.985.706</u>
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>42.985.706</u>	<u>42.985.706</u>
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	<u>41.500.000</u>	<u>41.500.000</u>
11	Anlæg, friareal		
	Kostpris pr. 1. januar	<u>15.600</u>	<u>15.600</u>
	Kostpris pr. 31. december	<u>15.600</u>	<u>15.600</u>
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>15.600</u>	<u>15.600</u>
12	Andre tilgodehavender		
	Forudbetalte omkostninger	0	4.010
	Andre tilgodehavender	<u>1.443</u>	<u>1.010</u>
	I alt	<u>1.443</u>	<u>5.020</u>
13	Likvide beholdninger		
	Nykredit Bank 2330428	1.717.424	1.019.607
	Nykredit Bank 2242982	<u>305.752</u>	<u>360.578</u>
	I alt	<u>2.023.176</u>	<u>1.380.185</u>

Note	Noter til balance			2025	2024
				DKK	DKK
14	Prioritetsgæld				
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	
				2025 kr.	2024 kr.
	Nykredit A/S, obligationslån 3% rente, hovedstol DKK 22.025.000	880.397	0	19.668.325	22.025.000
	Nykredit A/S, kontantlån 3,2376% rente, hovedstol DKK 7.654.000	303.855	167.422	6.863.803	7.070.031
	Prioritetsgæld i alt	<u>1.184.252</u>	<u>167.422</u>	<u>26.532.128</u>	<u>29.095.031</u>
	Specifikation af prioritetsgæld:				
	Kort del af gæld (under 1 år)			172.908	167.421
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			28.922.123	29.095.032
				<u>29.095.031</u>	<u>29.262.453</u>
	Restgæld efter 5 år			<u>28.171.937</u>	<u>28.368.650</u>
	Informationer om indregnede lån:				
	Nykredit A/S, kontantlån 006. Hovedstol kr. 7.654.000. Rente 3,2376 pct. p.a. Restløbetid 26,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 172.908.				
	Nykredit A/S, obligationslån 007. Hovedstol kr. 22.025.000. Rente 3 pct. p.a. Restløbetid 26,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.				
15	Øvrig gæld				
	Revision og regnskabsmæssig assistance			18.000	24.000
	Kreditorer			12.048	11.608
	I alt			<u>30.048</u>	<u>35.608</u>

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 29.095.031, 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:

	2025 DKK	2025 DKK
Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering		
Egenkapital før korrektion		14.272.618
Hensættelse til konjunktur		<u>-9.400.000</u>
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>4.872.618</u>
Ejendommens kostpris	-42.985.706	
Ejendommens offentlige vurdering	41.500.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	10.311.609	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	29.095.031	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-26.532.128</u>	<u>11.388.806</u>
Reguleret egenkapital		<u>16.261.424</u>
Værdi af indskudt andelskrone		<u>1,94</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>1,75</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 2025	<u>51.811.609</u>
Pristalsreguleringen udgør	<u>10.311.609</u>

Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100)	98,2
Nettoprisindeks for oktober 2025 (2015 = 100)	122,6

Værdi ultimo / antal boliger (sidste år DKK 541.816): 16.261.424 / 27 = 602.275

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 2027.

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. 336 af 20. marts 2025 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.	31-12-2025
---	-------------------

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
	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 oprindelige 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- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				X
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	1. oktober 2025			

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.811.609	14.648
F2b - Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F2c IR		

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.174.866	332

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,3%

Nøgleoplysninger

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X

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)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	91	104	93

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	4.598	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.790	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	12.388	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering?	X	

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	61	51	49
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	61	51	49

4. Finansielle forhold

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	44	46	47

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	14.648	14.648
Anskaffelsessum (kostpris)	12.153	12.153
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.790	7.790
Foreslået andelsværdi	4.598	4.598
Reserver uden for andelsværdi	332	332
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		11
Øvrige omkostninger		23
Finansielle poster, netto		76
Afdrag		-11
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gartnerhaven I for 2025 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 nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen 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 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 vedtægterne 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Lene Kring

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 59ea7c95-916c-4c19-b955-f9dfc7b17db1

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-03-02 09:25:57 UTC



Betty Gunderlund Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4e3b47b5-2de7-4a12-b5f7-932ca5a1ed5f

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-03-02 14:32:58 UTC



Søren Jean Nebbelund Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c6a69bd3-7b64-4e9b-bb08-94a659ab5c05

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-03-02 15:09:07 UTC



Jack Righth Moll-Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 92246569-0ffa-4298-b683-749b609b6817

IP: 103.175.xxx.xxx

2026-03-03 02:29:35 UTC



Aage Steen Rasmussen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7ef906f1-f253-4a7e-af9b-0cad6e01d8a6

IP: 159.26.xxx.xxx

2026-03-03 11:18:52 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: 3db3ecc4-5651-4bd7-b8d1-7c9157fda2b9

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-03-03 11:41:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q5JGL-Z4K3G-2WW1O-Y84YD-CR4PG-FVDP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.