

**EJERFORENINGEN
GARTNERVÆNGET**

CVR-NR. 82 43 68 12

**ÅRSRAPPORT
2024/25**

Godkendt på generalforsamlingen, den 10. februar 2026



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Oplysninger

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Resultatopgørelsen	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025 for Ejerforeningen Gartnervænget.

Årsrapporten er aflagt efter foreningens vedtægter og god regnskabsskik, som præciseret i anvendt regnskabspraksis.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten for 2024/25 udviser et resultat på kr. 0 og en samlet egenkapital pr. 31. oktober 2025 på kr. 3.309.699, som svarer til den regnskabsmæssige værdi af Multihuset. Resultat og egenkapital er vedtaget af bestyrelsen og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen anbefaler fastholdelse af fællesbidraget.

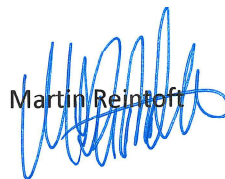
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. december 2025

Bestyrelsen


Brian Rubæk
Formand


Daniel Hansen


Martin Reintoft


Simon Christiansen

Jacob Nielsen


Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i Ejerforeningen Gartnervænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Gartnervænget for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Ejerforeningen Gartnervænget for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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 erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. november 2024 - 31. oktober 2025 samt resultatbudget for 1. november 2025 - 31. oktober 2026. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet - anvendt regnskabspraksis og begrænsning i distribution og anvendelse

Vi henviser til årsregnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. 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 foreningens 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 foreningen, 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 revisorerklæring 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 selskabets 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 regnskabet 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisorerklæring gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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 revisorerklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

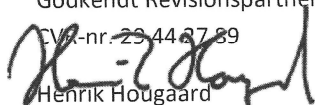
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Aalborg, den 8. december 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 87 89



Henrik Hougaard

Statsautoriseret revisor

MNE-NR. 16553

Foreningsoplysninger

Foreningen

Ejerforeningen Gartnervænget
C/o Advodan Aalborg A/S
Mølleå 1
9000 Aalborg

CVR.nr.: 82 43 68 12
Stiftet: 29. november 1977
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. november - 31. oktober

Bestyrelsen

Brian Rubæk, formand
Martin Reintoft
Jacob Nielsen
Daniel Hansen
Simon Christiansen

Advokat / administrator

Advodan Aalborg A/S
Mølleå 1
9000 Aalborg

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse

Danske Bank A/S

Resultatopgørelse for perioden 1. november - 31. oktober

				Ej revideret Budget 2024/25 kr.	Ej revideret Budget 2025/26 kr.
	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.		
Indbetalt fællesudgifter		5.896.152	5.896.152	5.896.000	5.896.000
Resultat carporte	1	31.925	31.625	10.000	10.000
Resultat vaskeri	2	3.043	-5.310	-5.500	0
Resultat diverse indtægter	3	38.151	26.434	29.000	30.000
Renteindtægter		0	0	0	0
Indtægter i alt		5.969.271	5.948.901	5.929.500	5.936.000
Driftsudgifter	4	-1.290.611	-1.172.374	-1.315.000	-1.335.000
Vedligeholdelse	5	-479.859	-359.221	-900.000	-900.000
Gager m.m.	6	-1.166.844	-1.048.083	-1.102.000	-1.127.000
Rengøring		-266.355	-271.328	-275.000	-275.000
Gård, have og vejanlæg	7	-578.017	-738.082	-475.000	-565.000
Administrationsomkostninger	8	-502.231	-509.448	-527.500	-529.500
Større renoveringsopgaver		0	0	-1.600.000	-3.600.000
Løbende renovering - Facaderenovering		0	-3.074.435	0	0
Løbende renovering - Tagrenovering		0	-266.294	0	0
Overført fra hensættelser til fremtidig renovering side 9		0	1.490.364	265.000	2.395.500
Overført til hensættelser til fremtidig renovering side 9		-1.685.354	0	0	0
Omkostninger i alt		-5.969.271	-5.948.901	-5.929.500	-5.936.000
Årets resultat		0	0	0	0
Fællesbidrag pr. lejlighed		01.04.23	01.04.24	01.04.25	01.04.26
1, fordelingstal 26 (21 stk.)		1.249	1.249	1.249	1.249
1 + 1, fordelingstal 31 (21 stk.)		1.489	1.489	1.489	1.489
2, fordelingstal 38 (21 stk.)		1.826	1.826	1.826	1.826
2 + 1, fordelingstal 44 (123 stk.)		2.114	2.114	2.114	2.114
2 + 2, fordelingstal 47 (60 stk.)		2.258	2.258	2.258	2.258
Fordelingstal i alt		10.227	10.227	10.227	10.227
Gennemsnitlig stigning pr. år i pct.		0	0	0	0

Balancen pr. 31. oktober

Aktiver	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
Multihus	3.309.699	3.386.670
Carporte	0	0
Traktorer	568.350	757.800
Materielle anlægsaktiver i alt	9 3.878.049	4.144.470
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende fællesbidrag mv	5.671	48.174
Andre tilgodehavender, forbrugsopgørelser	59.554	0
Tilgodehavende varme- og vandafregning tidligere år	0	0
Forudbetalt forsikring	49.264	54.600
Tilgodehavender i alt	114.489	102.774
Kassebeholdning	17.787	11.868
Danske Bank 3243 - 3696092664	3.698.049	1.804.545
Likvide beholdninger i alt	3.715.836	1.816.413
Omsætningsaktiver i alt	3.830.325	1.919.187
Aktiver i alt	7.708.374	6.063.657

Balancen pr. 31. oktober

Passiver	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Egenkapital primo - Multihus	3.386.670	3.463.641
Afskrivning - Multihus	-76.971	-76.971
Overført resultat	0	0
Egenkapital i alt	3.309.699	3.386.670
Hensættelser		
Hensat til fremtidig renovering, primo	769.557	2.259.921
Anvendt i året jf. side 7	0	-1.490.364
Henlagt i året jf. side 7	1.685.354	0
Hensat til fremtidig renovering	2.454.911	769.557
Hensat til investering i carporte, primo	774.089	701.089
Anvendt i året	0	0
Henlagt i året	73.000	73.000
Hensat til investering i carporte	847.089	774.089
Hensat til tab (fællesbidrag), primo	70.000	70.000
Anvendt i året	0	0
Henlagt i året	0	0
Hensat til tab (fællebidrag)	70.000	70.000
Hensættelser i alt	3.372.000	1.613.646
Gældsforpligtelser		
Deposita kælderrum, antenner og carporte	35.250	33.850
Varme- og vandregnskab, næste år	764.319	828.486
Varme- og vandafregning, tidligere år	9.907	10.620
Skyldige omkostninger	151.632	103.770
Forudbetalt bidrag mv	11.177	33.142
Skyldig Am-bidrag, A-skat og øvrige lønafhængige omkostninger	37.290	36.373
Feriepengeforpligtelse viceværter	17.100	17.100
Gældsforpligtelser i alt	1.026.675	1.063.341
Passiver i alt	7.708.374	6.063.657

Noter

	2024/25	2023/24	Ej revideret Budget 2024/25	Ej revideret Budget 2025/26
	kr.	kr.	kr.	kr.
1. Carporte				
Lejeindtægter	116.050	117.100	117.000	117.000
Tab ved lejeledighed	-11.125	-12.475	-9.000	-9.000
Løbende vedligeholdelse	0	0	-25.000	-25.000
Henlæggelse til ny investering	-73.000	-73.000	-73.000	-73.000
	31.925	31.625	10.000	10.000
2. Vaskeri				
Vaskekort / Pay Per Wash	16.584	10.062	10.000	15.000
Vand og varme	-13.541	-15.372	-15.500	-15.000
Drift og vedligeholdelse	0	0	0	0
	3.043	-5.310	-5.500	0
3. Diverse indtægter				
Lejeindtægt kælderrum	19.500	19.550	20.000	20.000
Lejeindtægter multihus	4.500	7.500	5.000	5.000
Øvrige indtægter	14.151	-616	4.000	5.000
	38.151	26.434	29.000	30.000
4. Driftsudgifter				
Forsikring	345.629	342.228	415.000	390.000
Renovation	717.680	626.600	650.000	725.000
Elektricitet	227.302	203.546	250.000	220.000
	1.290.611	1.172.374	1.315.000	1.335.000
5. Vedligeholdelse				
Murerarbejde	0	0		
Malararbejde incl. 3 opgange	117.698	161.327	150.000	150.000
Malararbejde (opgangsvinduer)	0	0	0	75.000
Tømrerarbejde	0	15.311		
VVS-arbejde	167.955	24.492		
Elektrikerarbejde	11.739	11.511		
Hovedrengøring / alm. rengøring	0	0		
Renholdelsesrekvisitter	88	0		
Div. vedligeholdelse og materialer	96.867	104.619		
Energimærkning	41.035	0		
Rottebekæmpelse	44.477	41.961		
	479.859	359.221	900.000	900.000

Noter

	2024/25	2023/24	Ej revideret Budget 2024/25	Ej revideret Budget 2025/26
	kr.	kr.	kr.	kr.
6. Gager m.m.				
Løn vicevært mv.	887.025	880.276	905.000	920.000
AMP pension	96.520	86.112	90.000	100.000
Viceværtfirma pga. sygdom	96.000	0	0	0
Lønsumsafgift	55.789	54.673	60.000	60.000
Social bidrag i øvrigt	16.787	15.984	17.000	17.000
Arbejdstøj	8.408	2.804	10.000	10.000
Kørselsgodtgørelse	998	1.087	5.000	5.000
Personaleudgift	5.317	7.147	15.000	15.000
	1.166.844	1.048.083	1.102.000	1.127.000
7. Gård, have og vejanlæg				
Vedligeholdelse og drift maskiner	171.931	88.938	100.000	200.000
Vedligeholdelse anlæg	129.599	508.417	100.000	100.000
Snerydning og salt	56.870	75.218	60.000	60.000
Haveanlæg diverse materiale	30.167	9.809	15.000	15.000
Gevinst ved salg af traktor	0	-175.000	0	0
Afskrivning traktor	189.450	230.700	200.000	190.000
	578.017	738.082	475.000	565.000
8. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	359.483	355.103	360.000	366.500
Revision og regnskabsassistance	47.500	46.500	47.500	48.000
Advokat	0	0	10.000	10.000
Gebyrer for huslejeopkrævning	34.245	32.520	40.000	40.000
Mødeudgifter og repræsentation	18.988	32.600	25.000	25.000
kontorartikler, porto, kopiering mv.	8.629	13.565	15.000	10.000
Vand, varme, kontorleje, hobbyrum	3.660	4.808	5.000	5.000
Telefon og internet	14.726	9.352	10.000	10.000
Diverse telefonhold	15.000	15.000	15.000	15.000
I øvrigt	0	0	0	0
	502.231	509.448	527.500	529.500

Noter

	2024/25 kr.	2024/25 kr.	2024/25 kr.
9. Anlægsaktiver	Multihus	Carporte	Traktorer
Kostpris primo	3.848.492	1.101.065	1.229.313
Årets tilgang	0	0	0
Årets afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	3.848.492	1.101.065	1.229.313
Afskrivninger primo	461.822	1.101.065	471.513
Årets afskrivninger	76.971	0	189.450
Tilbageført afskrivninger ved salg	0	0	0
Samlede afskrivninger ultimo	538.793	1.101.065	660.963
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. oktober 2025	3.309.699	0	568.350

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 afgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Multihus måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede

Traktor	5 år
Multihus	50 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.