

A/B GARTNERGADE 3
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	19-20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Gartnergade 3 Gartnergade 3 2200 København N CVR-nr.: 30 29 33 47 Stiftet: 6. februar 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Amalie Kjærholdt Schmidt, formand Simon Bonde Aida Bugge
Administrator	Administrator Teamet Nørrelundsvej 8B, 1. 2730 Herlev Efter 1. januar 2020 Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A/B Gartnergade 3.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2020

Bestyrelse:

Amalie Kjærholdt Schmidt
Formand

Simon Bonde

Aida Bugge

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Gartnergade 3 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Herlev, den 21. april 2020

Administrator:

Administrator Teamet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Gartnergade 3

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gartnergade 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

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 regnskabsbrugere 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Gartnergade 3 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	11	769
Boliglejemål.....	1	73
	12	842
Grundareal i m ²		146
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.605	14.252
Valuarvurdering.....	24.447	22.328
Anskaffelsessum (kostpris).....	14.031	12.815
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	19.301	17.628
Foreslået andelsværdi.....	4.514	4.123
Reserver uden for andelsværdi.....	580	530
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		1.173
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		665
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		44 %
Øvrige omkostninger.....		16 %
Finansielle poster, netto.....		35 %
Afdrag.....		5 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		94 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Gartnergade 3 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift.....	1	883.794	898.300	833.056
Lejeindtægt, ulejede lejligheder.....		48.547	48.500	84.901
Ventelistegebyrer.....		4.200	0	2.950
INDTÆGTER.....		936.541	946.800	920.907
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-117.048	-122.200	-120.186
Vedligeholdelse løbende.....	3	-18.976	-50.000	-24.473
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	4	-537.248	-600.000	0
Administrationsomkostninger.....	5	-63.159	-78.400	-87.322
Gårdlaug.....		-15.600	-16.000	-15.600
OMKOSTNINGER.....		-752.031	-866.600	-247.581
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		184.510	80.200	673.326
Andre finansielle omkostninger.....	6	-442.010	-451.000	-507.315
RESULTAT FØR SKAT.....		-257.500	-370.800	166.011
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-257.500	-370.800	166.011
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		62.114	62.000	96.786
Overført restandel af årets resultat.....		-319.614	-432.800	69.225
DISPONERET I ALT.....		-257.500	-370.800	166.011

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		10.789.890	10.789.890
Materielle anlægsaktiver.....	7	10.789.890	10.789.890
ANLÆGSAKTIVER.....		10.789.890	10.789.890
Udlæg for andelshavere.....		5.189	0
Andre tilgodehavender.....		0	3.700
Varmeregnskab.....	8	9.302	10.251
Tilgodehavender.....		14.491	13.951
Likvide beholdninger.....		252.057	589.791
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		266.548	603.742
AKTIVER.....		11.056.438	11.393.632

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		115.350	115.350
Overført resultat.....		-4.168.050	-2.831.256
EGENKAPITAL.....	9	-4.052.700	-2.715.906
Prioritetsgæld.....	10	15.082.599	14.065.419
Deposita og forudbetalt leje.....		14.039	14.039
Langfristede gældsforpligtelser.....		15.096.638	14.079.458
Forudbetalt boligafgift og leje.....		0	2.580
Diverse omkostningskreditorer.....		12.500	27.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.500	30.080
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.109.138	14.109.538
PASSIVER.....		11.056.438	11.393.632
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Boligafgift			1
Boligafgift.....	901.794	851.056	
Nedslag i boligafgift.....	-18.000	-18.000	
	883.794	833.056	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	32.813	32.813	
Renovation.....	21.550	20.921	
Vandafgifter.....	32.779	37.264	
Renholdelse, fortorv.....	-667	1.444	
Forsikringer.....	19.295	18.910	
Arbejdsskadeforsikring.....	2.470	1.841	
Elektricitet.....	7.156	5.369	
Øvrige afgifter.....	1.652	1.624	
	117.048	120.186	
Vedligeholdelse løbende			3
Blikkenslager.....	2.456	1.875	
Varmeanlæg.....	7.303	0	
Elektriker.....	0	1.168	
Maler.....	2.684	749	
Låseservice.....	2.396	1.513	
Kloakservice.....	1.938	0	
Planter og materialer til gård.....	248	0	
Nøgler.....	0	2.935	
Omkostninger ifm. klargøring af lejlighed til salg.....	0	15.938	
Mindre anskaffelser.....	450	80	
Diverse vedligeholdelse.....	1.501	215	
	18.976	24.473	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			4
Facaderenovering.....	537.248	0	
	537.248	0	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Administration.....	30.063	29.825	
Revision.....	12.500	12.500	
Administrator ekstra.....	2.500	0	
Kontorartikler mv.....	0	88	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.173	2.416	
Handelsværdivurdering.....	0	25.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	3.400	3.600	
Målerpasning og varmeregnskab.....	8.280	12.826	
Generalforsamling.....	0	850	
Møder.....	1.936	217	
Kontingent ABF.....	2.499	0	
Arbejdsweekend.....	808	0	
	63.159	87.322	
 Andre finansielle omkostninger			 6
Renteomkostninger bank.....	0	29.156	
Prioritetsrenter.....	17.082	28.706	
Renter swaftale.....	424.928	419.289	
Låneomkostninger.....	0	30.164	
	442.010	507.315	
 Materielle anlægsaktiver			 7
		Grunde og bygninger	
Købspris.....		10.000.000	
Købsomkostninger.....		61.400	
Juridisk og teknisk assistance.....		264.366	
Forbedring, renovering af facade og vinduer.....		464.124	
Kostpris 31. december 2019.....		10.789.890	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		10.789.890	
	2019 kr.	2018 kr.	
 Varmeregnskab			 8
Indbetalt a conto varme.....	-79.300	-80.200	
Afholdte varmeudgifter.....	88.602	90.451	
	9.302	10.251	

NOTER

						Note
Egenkapital						9
		Andelskapital	Overført resultat		I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		115.350	-2.831.256		-2.715.906	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-319.614		-319.614	
Afdrag på prioritetsgæld.....			62.114		62.114	
Renteswap.....			-1.079.294		-1.079.294	
Egenkapital 31. december 2019.....		115.350	-4.168.050		-4.052.700	
Prioritetsgæld						10
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit obligationslån, 2047..	8.034.000	0	7.616	8.034.000	8.057.299	
Nykredit tilpasningslån, 2038...	1.196.957	62.114	9.466	1.134.843	1.151.453	
Renteswap.....	4.834.462	0	424.928	5.913.756	5.913.756	
	14.065.419	62.114	442.010	15.082.599	15.122.508	
<p>Nykredit 30 års obligationslån med variabel rente, der er afdragsfrit indtil 31. marts 2027. Lånet er afdækket med en renteswap. Lånet har en restløbetid på 27,25 år.</p> <p>Nykredit F5 rentetilpasningslån med aktuell rente på 0,1565% frem til 1. januar 2023, hvor lånet rentetilpasses. Lånet har en restløbetid på 18 år.</p> <p>Renteswap aftalen har en rente pr. 31. december 2019 på 5,075%, som gælder indtil aftalen udløber den 30. juni 2037.</p>						
Eventualposter mv.						11
<p>Eventualforpligtelser</p> <p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.</p> <p>Der verserer en igangværende sag vedrørende en stævning, som kan påføre foreningen yderligere omkostninger. Denne sag vedrører en eksklusionssag vedrørende lejlighed 8 som andelshaver har stævnet foreningen for ved boligretten.</p>						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						12
<p>Til sikkerhed for gæld til Nykredit 9.169 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 19.300 t.kr.</p> <p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 1.283.000 kr., som er i eget behold.</p>						

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017	
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	11	769	769	696
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	73	73	146
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	12	842	842	842

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1873

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Andelshaverne hæfter pro rata for realkreditlånet på nominelt 1.229.000 kr.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.800.000	22.328	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	446.157	530	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	1.192
H2	0
H3	63

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	240	216	-335

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	4.514
K2	19.301
K3	23.815

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	33	29	23
M2	0	0	638
M3	33	29	661

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-40 %
---	--	-------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	180	126	81

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -4.052.700.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	10.789.890
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	18.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	12.000.000

Ejendommen blev den 16. februar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet PROAD til en kontant handelspris på kr. 18.800.000 pr. 31. december 2019.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2019.....		-4.052.700
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	18.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>10.789.890</u>	8.010.110
Bogført værdi prioritetsgæld.....	15.082.599	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>15.122.508</u>	-39.909
Reserve værdiregulering ejendom.....		-446.157
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		3.471.344

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{3.471.344}{115.350} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 30,0940, svarende til 4.514,10 pr. m².

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamling d. 4. april 2019) var 30,0940.

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	10.650	21.300	320.501	641.002
7	10.950	76.650	329.529	2.306.706
2	8.700	17.400	261.818	523.636
11		115.350		3.471.344

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.”

Aida Bugge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-956337434330

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-18 13:24:36Z

NEM ID 

Simon Weiss Bonde


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-108994154684

IP: 185.58.xxx.xxx

2020-06-18 14:10:03Z

NEM ID 

Amalie Kjærholdt Schmidt

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-715915462365

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-06-19 11:21:38Z

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2020-06-19 11:47:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4EVE2-F6DY6-72W8W-05UQY-OV3MU-GHKHO

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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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