

A/B GARTNERGADE 3  
ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B Gartnergade 3 Gartnergade 3 2200 København N  Ejendomme: Matr.nr. 654, Udenbys Klædebo Kvarter, København  CVR-nr.: 30 29 33 47 Stiftet: 6. februar 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Simon Thams, formand Simon Bonde Aida Bugge Freja Strand Oszadlik
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

**LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for A/B Gartnergade 3.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. februar 2022

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Simon Thams  
Formand

\_\_\_\_\_  
Simon Bonde

\_\_\_\_\_  
Aida Bugge

\_\_\_\_\_  
Freja Strand Oszadlik

**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 2021. 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 2021.

København, den 15. februar 2022

Administrator:

\_\_\_\_\_  
SJELDANI Boligadministration A/S

## 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board 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**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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, andelsboligloven 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 15. februar 2022

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 <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	11	769
Boliglejemål.....	1	73
	<b>12</b>	<b>842</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		146
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.605	14.252
Valuarvurdering.....	27.633	25.238
Anskaffelsessum (kostpris).....	14.031	12.815
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	17.672	16.140
Foreslået andelsværdi.....	7.050	6.439
Reserver uden for andelsværdi.....	2.836	2.590
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		1.166
Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		672
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		3 %
Øvrige omkostninger.....		35 %
Finansielle poster, netto.....		54 %
Afdrag.....		8 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		95 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Gartnergade 3 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

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.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. 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 samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## 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 fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap).

#### 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 indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

#### Afledte finansielle instrumenter

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

Ændring i basisværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i 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 14, 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.

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

#### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven 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 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....		896.791	899.791	899.791
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		49.029	48.874	48.874
Ventelistegebyrer.....		2.100	0	3.000
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>947.920</b>	<b>948.665</b>	<b>951.665</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-129.502	-126.500	-122.802
Vedligeholdelse, løbende.....	2	-22.026	-70.500	-48.014
Administrationsomkostninger.....	3	-136.396	-103.075	-133.420
Gårdlaug.....		-11.991	-16.000	-15.988
Afskrivninger.....	4	-6.222	0	-2.063
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-306.137</b>	<b>-316.075</b>	<b>-322.287</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>641.783</b>	<b>632.590</b>	<b>629.378</b>
Andre finansielle omkostninger.....	5	-434.941	-436.000	-433.991
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>206.842</b>	<b>196.590</b>	<b>195.387</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>206.842</b>	<b>196.590</b>	<b>195.387</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		206.842	196.590	195.387
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>206.842</b>	<b>196.590</b>	<b>195.387</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		206.842	196.590	195.387
Afdrag på prioritetsgæld.....		-62.309	-62.000	-62.212
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>144.533</b>	<b>134.590</b>	<b>133.175</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		10.789.890	10.789.890
Materielle anlægsaktiver.....	6	10.789.890	10.789.890
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.789.890</b>	<b>10.789.890</b>
Udlæg for andelshavere.....		0	12.654
Andre tilgodehavender.....		2.655	2.929
Tilgodehavender.....		2.655	15.583
Likvide beholdninger.....		560.488	403.627
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>563.143</b>	<b>419.210</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.353.033</b>	<b>11.209.100</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelsindskud.....		115.350	115.350
Overført resultat.....		-2.915.160	-4.322.528
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-2.799.810</b>	<b>-4.207.178</b>
Prioritetsgæld.....	7	8.981.916	9.044.322
Deposita og forudbetalt leje.....		14.039	14.039
Renteswap.....	8	4.746.652	5.895.173
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>13.742.607</b>	<b>14.953.534</b>
Prioritetsgæld.....	7	62.406	62.309
Renteswap.....	8	316.443	368.448
Forudmodtaget boligafgift mv.....		2.139	0
Anden gæld.....	9	28.255	19.520
Varmeregnskab.....	10	993	12.467
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>410.236</b>	<b>462.744</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.152.843</b>	<b>15.416.278</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.353.033</b>	<b>11.209.100</b>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	115.350	115.350
	<b>115.350</b>	<b>115.350</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-4.322.528	-4.168.050
Ændring i basisværdi rentesikring.....	1.200.526	-349.865
Rest af årets resultat.....	206.842	195.387
	<b>-2.915.160</b>	<b>-4.322.528</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>-2.799.810</b>	<b>-4.207.178</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-2.799.810</b>	<b>-4.207.178</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	32.813	32.813	
Renovation.....	24.995	23.693	
Vandafgifter.....	35.497	34.536	
Renholdelse, fortov.....	792	785	
Forsikringer.....	16.061	17.857	
Arbejdsskadeforsikring.....	5.813	3.692	
Erhvervsansvarsforsikring.....	3.716	400	
Elektricitet.....	7.955	7.323	
Øvrige afgifter.....	1.860	1.703	
	<b>129.502</b>	<b>122.802</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			<b>2</b>
Murer.....	0	34.313	
Varmeanlæg.....	7.938	7.739	
Elektriker.....	5.363	0	
Maler.....	0	1.094	
Varmeanlæg.....	7.250	0	
Kloakservice.....	900	0	
Småanskaffelser.....	575	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	0	3.830	
Diverse vedligeholdelse.....	0	1.038	
	<b>22.026</b>	<b>48.014</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>3</b>
Administration.....	25.750	25.000	
Revision.....	12.750	12.750	
Advokat.....	45.440	0	
Administrator ekstra.....	3.545	24.085	
Arkitekt/rådgivning.....	8.995	47.304	
Kontorartikler mv.....	862	288	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.348	1.253	
Handelsværdiurdering.....	30.000	18.125	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	4.800	0	
Møder.....	0	1.775	
Kontingent ABF.....	2.906	2.840	
	<b>136.396</b>	<b>133.420</b>	
<b>Afskrivninger</b>			<b>4</b>
Afskrivning debitorer.....	6.222	2.063	
	<b>6.222</b>	<b>2.063</b>	

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>5</b>
Renteomkostninger bank.....	2.290	802	
Prioritetsrenter.....	16.252	14.982	
Renter swap-aftale.....	416.399	418.207	
	<b>434.941</b>	<b>433.991</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Grunde og bygninger	6
Købspris.....	10.000.000		
Købsomkostninger.....	61.400		
Juridisk og teknisk assistance.....	264.366		
Forbedring, renovering af facade og vinduer.....	464.124		
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>10.789.890</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>10.789.890</b>		

**Prioritetsgæld**

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	7
Nykredit obligationslån, 2047..	8.034.000	0	7.789	8.034.000	8.084.614	
Nykredit tilpasningslån, 2038...	1.072.631	62.309	8.463	1.010.322	1.017.748	
	<b>9.106.631</b>	<b>62.309</b>	<b>16.252</b>	<b>9.044.322</b>	<b>9.102.362</b>	
				<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>	

## Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	62.406	62.309
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	8.981.916	9.044.322
	<b>9.044.322</b>	<b>9.106.631</b>

**Informationer om indregnede lån**

Nykredit obligationslån med variabel rente, der er afdragsfrit indtil 31. marts 2027. Lånet er afdækket med en renteswap. Lånet har en restløbetid på 25,25 år.

Nykredit F5 rentetilpasningslån med aktuell rente på 0,1565% frem til 1. januar 2023, hvor lånet rentetilpasses. Lånet har en restløbetid på 16 år.

Renteswapaftalen har en rente pr. 31. december 2021 på 5,075%, som gælder indtil aftalen udløber den 30. juni 2037.

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Renteswap</b>			<b>8</b>
Renteswap.....	5.063.095	6.263.621	
	<b>5.063.095</b>	<b>6.263.621</b>	
Specifikation af renteswap i balancen:			
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt.....	316.443	368.448	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	4.746.652	5.895.173	
	<b>5.063.095</b>	<b>6.263.621</b>	

Renteswapaftalen har en rente pr. 31. december 2021 på 5,075%, som gælder indtil aftalen udløber den 30. juni 2037.

	2021 kr.	2020 kr.	
<b>Anden gæld</b>			<b>9</b>
Skyldig varme.....	505	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	12.750	19.520	
Skyldig valuarvurdering.....	15.000	0	
	<b>28.255</b>	<b>19.520</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>10</b>
Indbetalt a conto varme.....	80.900	100.744	
Afholdte varmeudgifter.....	-79.907	-88.277	
	<b>993</b>	<b>12.467</b>	

**Eventualposter mv.** **11**

### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 årsregnskabet 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.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****12**

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 9.044 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.789 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 1.283.000 kr.

**Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring****13**

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, er der tegnet sædvanlig ansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse for bestyrelsesansvar udgør 3.152.249 kr. årligt. Forsikringen dækker ikke forsætlige, groft uagtsomme eller svigagtige forhold.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

14

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	11	769	769
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	73	73
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>12</b>	<b>842</b>	<b>842</b>

	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?	
	<input checked="" type="checkbox"/>	
E2	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"/>	
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.250.000		25.238
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.180.810		2.590
			<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		10	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

14

	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 <sup>2</sup> pr. år
H1	1.168
H2	0
H3	64

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	-335	254	269

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	7.050
K2	17.672
K3	24.722

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	23	57	26
M2	638	0	0
M3	661	57	26

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-31 %
	Alternativ friværdis	33 %

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	81	81	81

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -2.799.810.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 6).....	10.789.890
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	21.250.000
3. Kontantejendomsværdi.....	12.000.000

Ejendommen blev den 31. december 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet PROAD v/Torben Lund, til en kontant handelspris på kr. 21.250.000 pr. 31. december 2021.

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 2021 .....		-2.799.810
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	21.250.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>10.789.890</u>	10.460.110
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.044.322	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.102.362</u>	-58.040
Reserve værdiregulering ejendom.....		-2.180.810
Foreningens formue pr. 31. december 2021 .....		<b>5.421.450</b>

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:

$$\frac{5.421.450}{115.350} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 47,0000, svarende til 7.050,00 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamling den 10. marts 2021) var 30,0940.

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning (fortsat)**

15

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	500.550	1.001.100
7	10.950	76.650	514.650	3.602.550
2	8.700	17.400	408.900	817.800
<b>11</b>		<b>115.350</b>		<b>5.421.450</b>

# 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.”

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-03-15 10:25:01 UTC

NEM ID 

## Aida Bugge

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-956337434330

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-16 13:03:33 UTC

NEM ID 

## Simon Meilandt Thams

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-544680786054

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-03-17 11:50:02 UTC

NEM ID 

## Freja Strand Oszadlik

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-044085817774

IP: 147.78.xxx.xxx

2022-03-21 06:57:23 UTC

NEM ID 

## Simon Weiss Bonde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: PID:9208-2002-2-108994154684

IP: 172.58.xxx.xxx

2022-03-23 16:10:55 UTC

NEM ID 

## Jesper Buch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-03-23 17:38:57 UTC

NEM ID 

## Gitte Illum

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-03-24 06:25:10 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IM4US-6EYPE-F6YGU-NJ818-GSZD2-SJ7BT

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/validate>