



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B GARTNERGADE 3

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 30 29 33 47

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	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
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	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
Bestyrelse	Simon Thams, formand Simon Bonde René Blindklide Henrik Søndergaard Andersen
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2023

Bestyrelse:

Simon Thams
Formand

Simon Bonde

René Blindklide

Henrik Søndergaard Andersen

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 2022. 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 2022.

København, den 10. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 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 10. marts 2023

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.....	28.609	26.128
Anskaffelsessum (kostpris).....	14.031	12.815
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	12.908	11.789
Foreslået andelsværdi.....	11.960	10.924
Reserver uden for andelsværdi.....	3.719	3.397
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		1.192
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		678
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		5 %
Øvrige omkostninger.....		32 %
Finansielle poster, netto.....		55 %
Afdrag.....		8 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		95 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Gartnergade 3 for 2022 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 eventuel 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende 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 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 nettosalgspris 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid. Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

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 15, 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 "Nøgleoplysningsskema 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 16. 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 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		916.291	914.791	914.791
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		49.517	49.029	49.029
Ventelistegebyrer.....		2.300	2.100	2.100
INDTÆGTER.....		968.108	965.920	965.920
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-144.269	-137.406	-129.502
Renholdelse.....	2	-18.000	-18.000	-18.000
Vedligeholdelse, løbende.....	3	-38.893	-58.500	-22.026
Administrationsomkostninger.....	4	-74.380	-94.600	-136.396
Gårdlaug.....		-20.190	-16.000	-11.991
Afskrivninger.....	5	0	0	-6.222
OMKOSTNINGER.....		-295.732	-324.506	-324.137
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		672.376	641.414	641.783
Andre finansielle omkostninger.....	6	-435.011	-433.651	-434.941
RESULTAT FØR SKAT.....		237.365	207.763	206.842
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		237.365	207.763	206.842
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		237.365	207.763	206.842
DISPONERET I ALT.....		237.365	207.763	206.842
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		237.365	207.763	206.842
Afdrag på prioritetsgæld.....		-62.407	-62.406	-62.309
LIKVIDITETSRESULTAT.....		174.958	145.357	144.533

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 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
Andre tilgodehavender.....		0	2.655
Periodeafgrænsningsposter.....		18.660	0
Varmeregnskab.....	11	2.421	0
Tilgodehavender.....		21.081	2.655
Likvide beholdninger.....		721.914	560.488
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		742.995	563.143
AKTIVER.....		11.532.885	11.353.033
PASSIVER			
Andelsindskud.....		115.350	115.350
Overført resultat.....		748.148	-2.915.160
EGENKAPITAL.....		863.498	-2.799.810
Prioritetsgæld.....	8	8.931.787	8.981.916
Deposita og forudbetalt leje.....		14.039	14.039
Renteswap.....	9	1.520.213	4.746.652
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.466.039	13.742.607
Prioritetsgæld.....	8	50.129	62.406
Renteswap.....	9	116.939	316.443
Mellemregning udlæg for andelshavere.....		2.182	0
Forudmodtaget boligafgift mv.....		0	2.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.403	0
Anden gæld.....	10	30.695	27.750
Varmeregnskab.....	11	0	1.498
Kortfristede gældsforpligtelser.....		203.348	410.236
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.669.387	14.152.843
PASSIVER.....		11.532.885	11.353.033
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	115.350	115.350
	115.350	115.350
Overført resultat mv.		
Primo.....	-2.915.160	-4.322.528
Ændring i basisværdi rentesikring.....	3.425.943	1.200.526
Rest af årets resultat.....	237.365	206.842
	748.148	-2.915.160
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	863.498	-2.799.810
EGENKAPITAL.....	863.498	-2.799.810

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat	32.813	32.813	32.813	
Renovation.....	29.590	29.593	24.995	
Vandafgifter.....	40.524	37.000	35.497	
Renholdelse, fortov.....	794	0	792	
Forsikringer.....	18.035	28.000	16.061	
Arbejdsskedeforsikring.....	3.240	0	5.813	
Erhvervsansvarsforsikring.....	3.716	0	3.716	
Elektricitet.....	14.081	10.000	7.955	
Øvrige afgifter.....	1.476	0	1.860	
	144.269	137.406	129.502	
Renholdelse				2
Vicevært m.fl.....	18.000	18.000	18.000	
	18.000	18.000	18.000	
Vedligeholdelse, løbende				3
Blikkenslager.....	1.408	50.000	0	
Varmeanlæg.....	403	8.500	7.938	
Elektriker.....	13.332	0	5.363	
Varmeanlæg.....	7.945	0	7.250	
Låseservice.....	781	0	0	
Kloakservice.....	0	0	900	
Småanskaffelser.....	0	0	575	
Snedker/tømrer.....	14.399	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	625	0	0	
	38.893	58.500	22.026	
Administrationsomkostninger				4
Administration.....	26.523	26.000	25.750	
Revision.....	14.000	12.750	12.750	
Advokat.....	0	15.000	45.440	
Administrator ekstra.....	15.235	10.000	3.545	
Arkitekt/rådgivning.....	0	15.000	8.995	
Kontorartikler mv.....	39	2.000	862	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.817	1.500	1.348	
Handelsværdiurdering.....	15.625	0	30.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	0	7.450	4.800	
Møder.....	0	2.000	0	
Kontingent ABF.....	1.141	2.900	2.906	
	74.380	94.600	136.396	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2021 kr.	Note	
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.			
Afskrivninger				5	
Afskrivning debitorer.....	0	0	6.222		
	0	0	6.222		
Andre finansielle omkostninger				6	
Renteomkostninger bank.....	2.916	1.000	2.290		
Prioritetsrenter.....	39.638	0	16.252		
Renter swap-aftale.....	392.457	432.651	416.399		
	435.011	433.651	434.941		
Materielle anlægsaktiver				7	
			Grunde og bygninger		
Købspris.....			10.789.890		
Kostpris 31. december 2022.....			10.789.890		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			10.789.890		
Prioritetsgæld				8	
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit obligationslån, 2047...	8.034.000	0	31.678	8.034.000	8.050.068
Nykredit tilpasningslån, 2038...	1.010.322	62.407	7.960	947.916	947.868
	9.044.322	62.407	39.638	8.981.916	8.997.936
			2022	2021	
			kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				50.129	62.406
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				8.931.787	8.981.916
				8.981.916	9.044.322

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 24,25 år.

Nykredit F5 rentetilpasningslån med aktuell rente på 0,1565% frem til 1. januar 2023, hvor lånet rentetilpasses til ny rente på 3,1871%. Lånet har en restløbetid på 15 år.

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Renteswap			9
Renteswap.....	1.637.152	5.063.095	
	1.637.152	5.063.095	
Specifikation af renteswap i balancen:			
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt.....	116.939	316.443	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	1.520.213	4.746.652	
	1.637.152	5.063.095	

Informationer om renteswap

Renteswapaftalen har en rente pr. 31. december 2022 på 5,075%, som gælder indtil aftalen udløber den 30. juni 2037.

	2022 kr.	2021 kr.	
Anden gæld			10
Diverse omkostningskreditorer.....	0	12.750	
Skyldig revision.....	14.000	0	
Skyldig valuarvurdering.....	15.625	15.000	
Diverse omkostningskreditorer.....	1.070	0	
	30.695	27.750	
Varmeregnskab			11
Indbetalt a conto varme.....	-82.900	-80.900	
Afholdte varmeudgifter.....	81.918	79.907	
Afregning varme.....	3.403	-505	
	2.421	-1.498	

Eventualposter mv.

12

Eventualforpligtelser

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 lejlighed.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 8.982 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.789 tkr.

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

Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring

14

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

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	11	769	769	769
B2	0	0	0	0
B3	1	73	73	73
B4	0	0	0	0
B5	0	0	0	0
B6	I alt	12	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	<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"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.000.000	26.128	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.860.000	3.397	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		13	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

15

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	1.192
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	64

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	254	269	309

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	11.960
K2 Gæld - omsætningsaktiver	12.908
K3 Teknisk andelsværdi	24.868

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	57	26	46
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	57	26	46

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	1 %
Alternativ friværdi	52 %

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	81	81	81

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 863.498.

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 7).....	10.789.890
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	22.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	12.000.000

Ejendommen blev den 3. januar 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet PROAD v/Torben Lund, til en kontant handelspris på kr. 22.000.000 pr. 31. december 2022.

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

Bogført egenkapital 31. december 2022.....		863.498
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	22.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>10.789.890</u>	11.210.110
Bogført værdi prioritetsgæld.....	8.981.916	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>8.997.936</u>	-16.020
Reserve værdiregulering ejendom.....		-2.860.000
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		9.197.588

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:

$$\frac{9.197.588}{115.350} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 79,7364, svarende til 11.960,45 kr. pr. m².

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamling den 16. marts 2022) var 47,0000.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

16

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	849.192	1.698.384
7	10.950	76.650	873.113	6.111.791
2	8.700	17.400	693.706	1.387.412
11		115.350		9.197.588

PENNEO

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

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

Simon Meilandt Thams

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: 661454f7-a08a-4a21-84ef-1a4b27b3b318

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-03-11 15:32:24 UTC



Simon Weiss Bonde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: fcffae3a-ec0b-4b52-ba57-05bbd255aac7

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-03-12 13:29:42 UTC



Henrik Søndergaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: fba9894e-abe3-414e-b7d2-a2693b8b7c9d

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-13 09:03:22 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-13 13:35:17 UTC



Rene Monrad Blinkilde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: 05315793-cea7-4749-9c9c-4ab40a9b898c

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-03-14 13:35:30 UTC



Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-03-16 14:24:42 UTC



Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-17 10:46:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: l6VSM-82EL5-VQPG1-X5O78-K7LEN-3BB4O

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>