

A/B GARTNERGADE 3

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

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>	Henrik Søndergaard Andersen, formand Kathrine Skyt Persson René Blindklide
<b>Administrator</b>	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5. sal 2000 Frederiksberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2026

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henrik Søndergaard Andersen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kathrine Skyt Persson

\_\_\_\_\_  
René Blindklide

## 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 2025. 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 2025.

København, den 24. marts 2026

Administrator:

\_\_\_\_\_  
By & Bolig  
Ejendomsadministration ApS

## 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 aflægger 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 24. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

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.....	10	771
Boliglejemaal.....	1	74
	<b>11</b>	<b>845</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.....	15.564	14.201
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	19.431	17.730
Valuarvurdering.....	33.722	30.769
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.771	15.302
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	17.195	15.689
Foreslået andelsværdi.....	15.335	13.992
Reserver uden for andelsværdi.....	1.230	1.122
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		1.188
Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		686
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		38 %
Øvrige omkostninger.....		27 %
Finansielle poster, netto.....		32 %
Afdrag.....		3 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		94 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Gartnergade 3 for 2025 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, kurstab og låneomkostninger fra omlægning 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 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).

#### 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****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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

**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 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....		916.291	916.291	916.291
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		50.776	50.900	50.776
Ventelistegebyrer.....		6.300	1.500	1.500
Andre indtægter.....		2.182	0	0
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>975.549</b>	<b>968.691</b>	<b>968.567</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-117.714	-118.628	-119.421
Forbrugsafgifter.....	2	-45.559	-45.000	-43.438
Renholdelse.....	3	-134.198	-35.500	-18.000
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-668.910	-820.000	-54.801
Administrationsomkostninger.....	5	-188.125	-86.001	-88.316
Vaskeriomkostninger.....		0	0	-17.412
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.154.506</b>	<b>-1.105.129</b>	<b>-341.388</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-178.957</b>	<b>-136.438</b>	<b>627.179</b>
Andre finansielle indtægter.....	6	0	0	3.453
Andre finansielle omkostninger.....	7	-568.388	-491.921	-491.984
Finansielle poster.....		<b>-568.388</b>	<b>-491.921</b>	<b>-488.531</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-747.345</b>	<b>-628.359</b>	<b>138.648</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-747.345</b>	<b>-628.359</b>	<b>138.648</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		-747.345	-628.359	138.648
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-747.345</b>	<b>-628.359</b>	<b>138.648</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		-747.345	-628.359	138.648
Afdrag på prioritetsgæld.....		-46.717	-45.140	-45.140
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-794.062</b>	<b>-673.499</b>	<b>93.508</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		10.789.890	10.789.890
Termovinduer.....		316.631	0
Altaner.....		1.823.890	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8</b>	<b>12.930.411</b>	<b>10.789.890</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.930.411</b>	<b>10.789.890</b>
Andre tilgodehavender.....		51.948	6.749
Periodeafgrænsningsposter.....		2.079	35.970
Varmeregnskab.....	9	4.605	12.504
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>58.632</b>	<b>55.223</b>
Likvide beholdninger.....		38.705	917.995
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>97.337</b>	<b>973.218</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.027.748</b>	<b>11.763.108</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelsindskud.....		115.350	115.350
Overført resultat.....		-442.376	304.969
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-327.026</b>	<b>420.319</b>
Prioritetsgæld.....	10	11.198.507	11.246.856
Deposita og forudbetalt leje.....		13.722	14.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.212.229</b>	<b>11.260.895</b>
Prioritetsgæld.....	10	48.349	46.717
Gæld til pengeinstitutter.....		2.061.629	0
Forudmodtaget boligafgift mv.....		0	1.070
Anden gæld.....	11	32.567	34.107
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.142.545</b>	<b>81.894</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>13.354.774</b>	<b>11.342.789</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.027.748</b>	<b>11.763.108</b>
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

## EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	115.350	115.350
	<b>115.350</b>	<b>115.350</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	304.969	166.321
Rest af årets resultat.....	-747.345	138.648
	<b>-442.376</b>	<b>304.969</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>-327.026</b>	<b>420.319</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-327.026</b>	<b>420.319</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>1</b>
Ejendomsskat.....	38.853	35.350	33.731	
Renovation.....	39.078	39.078	43.852	
Forsikringer.....	33.973	41.000	32.668	
Glasforsikring.....	2.656	3.200	5.219	
Erhvervsansvarsforsikring.....	3.154	0	3.087	
Skorstensfejer.....	0	0	864	
	<b>117.714</b>	<b>118.628</b>	<b>119.421</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>2</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	12.045	12.000	10.642	
Vandforbrug.....	33.514	33.000	32.796	
	<b>45.559</b>	<b>45.000</b>	<b>43.438</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>3</b>
Vicevært m.fl.....	18.000	18.000	18.000	
Gårdlaug.....	17.674	17.500	0	
Rengøring indvendigt.....	98.524	0	0	
	<b>134.198</b>	<b>35.500</b>	<b>18.000</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>4</b>
Blikkenslager.....	23.125	0	5.550	
Tømrer og snedker.....	0	0	15.970	
Varmeanlæg.....	0	0	13.281	
Låseservice.....	16.141	0	0	
Småanskaffelser.....	60	0	0	
Vedligeholdelsesandel af nye vinduer.....	642.859	0	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	-18.005	20.000	0	
Kloak.....	4.730	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	800.000	20.000	
	<b>668.910</b>	<b>820.000</b>	<b>54.801</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2024 kr.	Note
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.		
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>5</b>
Administration.....	42.623	40.951	30.050	
Revision.....	29.342	16.000	16.000	
Advokat.....	76.143	0	0	
Anden rådgivning.....	0	0	11.325	
Kontingent, ABF.....	2.690	0	0	
Kontorartikler mv.....	0	0	41	
Porto/gebyrer/stempel.....	6.511	5.500	4.240	
Handelsværdiurdering.....	15.813	16.000	16.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	7.550	7.550	7.550	
Målerpasning og varmeregnskab.....	4.988	0	0	
Møder.....	2.465	0	0	
Leje af beboerrum.....	0	0	3.110	
	<b>188.125</b>	<b>86.001</b>	<b>88.316</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>6</b>
Renteindtægter bank.....	0	0	3.453	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.453</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>7</b>
Renteomkostninger bank.....	0	0	62	
Prioritetsrenter.....	490.139	491.921	491.922	
Låneomkostninger.....	78.249	0	0	
	<b>568.388</b>	<b>491.921</b>	<b>491.984</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>8</b>
	Grunde og bygninger	Termovinduer	Altaner	
Købspris.....	10.789.890	0	0	
Tilgang.....	0	316.631	1.823.890	
Kostpris 31. december 2025.....	<b>10.789.890</b>	<b>316.631</b>	<b>1.823.890</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025..	<b>10.789.890</b>	<b>316.631</b>	<b>1.823.890</b>	
		2025 kr.	2024 kr.	
<b>Varmeregnskab</b>				<b>9</b>
Indbetalt a conto varme.....		-87.650	-81.850	
Afholdte varmeudgifter.....		92.255	94.354	
		<b>4.605</b>	<b>12.504</b>	

## NOTER

	Note
<b>Prioritetsgæld</b>	<b>10</b>

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nordea tkr. 2.210.....	2.130.573	46.717	82.386	2.083.856	2.134.870
Nordea tkr. 9.163.....	9.163.000	0	407.753	9.163.000	9.082.824
	<b>11.293.573</b>	<b>46.717</b>	<b>490.139</b>	<b>11.246.856</b>	<b>11.217.694</b>
				<b>2025</b>	<b>2024</b>
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	48.349	46.717
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	11.198.507	11.246.856
	<b>11.246.856</b>	<b>11.293.573</b>

### Informationer om indregnede lån

Nordea F5 rentetilpasningslån med aktuel rente på 3,4486% frem til 1. oktober 2027, hvor lånet rentetilpasses. Lånet har en restløbetid på 26,9 år.

Nordea obligationslån med en fast rente på 4%, der er afdragsfrit frem til 1. april 2033. Lånet har en restløbetid på 27,3 år.

	2025	2024	
	kr.	kr.	
<b>Anden gæld</b>			<b>11</b>
Diverse omkostningskreditorer.....	317	2.182	
Skyldig revision.....	16.000	15.550	
Skyldige valuarvurdering.....	16.250	16.375	
	<b>32.567</b>	<b>34.107</b>	

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>12</b>
---------------------------	-----------

### 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 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**

13

Til sikkerhed for gæld til Nordea, 11.247 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 12.930 tkr.

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt kr. 2,3 mio. til sikkerhed for bankmellemværende med Nordea Bank.

**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

	31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023	
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger	10	771	771	769
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	74	74	73
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>11</b>	<b>845</b>	<b>845</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?	
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.		
Andelshaverne hæfter pro rata for foreningens byggelån.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			
		Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.000.000		30.769	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	948.350		1.122	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			4	

## 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 <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	1.188
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	66

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-460	180	-969

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	15.335
K2 Gæld - omsætningsaktiver	17.195
K3 Teknisk andelsværdi	32.530

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	47	65	792
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	47	65	792

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	54	59	61

## 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. -327.026.

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 8).....	12.930.411
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	26.000.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	12.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	14.981.670

Ejendommen blev den 7. januar 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet PROAD v/Torben Lund, til en kontant handelspris på kr. 26.000.000 pr. 31. december 2025.

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 2025.....		-327.026
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	26.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>12.930.411</u>	13.069.589
Bogført værdi prioritetsgæld.....	11.246.856	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>11.217.694</u>	29.162
Reserver byggesag.....	-721.108	
Reserve værdiregulering ejendom.....	<u>-227.242</u>	-948.350
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....		<b>11.823.375</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:

$$\frac{11.823.375}{115.350} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 102,5000, svarende til 15.335,12 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamling den 20. marts 2025) var 92,9648.

## 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	1.091.625	2.183.250
6	10.950	65.700	1.122.375	6.734.250
1	8.700	8.700	891.750	891.750
1	19.650	19.650	2.014.125	2.014.125
<b>10</b>		<b>115.350</b>		<b>11.823.375</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.”

## Kathrine Skyt Persson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: 15e4fab7-fa32-4178-acf9-b68a944525f1

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-03-27 12:18:20 UTC



## Henrik Søndergaard Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-29 10:01:37 UTC



## Rene Monrad Blinkilde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-03-29 10:12:11 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: By og Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-03-29 11:50:11 UTC



## Jesper Norlander Buch

**BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: BDO

Serienummer: ad8670dc-32ac-4bac-a172-69db093cf37a

IP: 77.243.xxx.xxx

2026-03-29 11:58:14 UTC



## Gitte Illum

**By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968**

**Dirigent**

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-03-30 06:02:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 24LWY-XVOU6-OJ5W8-IC74V-40EIVG-LL88W

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

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

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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