



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 2023

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	Lisa Prejsler, formand Simon Thams 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

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2024

Bestyrelse:

Lisa Prejsler
Formand

Simon Thams

René Blindkilde

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 2023. 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 2023.

København, den 28. februar 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 28. februar 2024

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.....	13.665	12.480
Foreslået andelsværdi.....	11.960	10.924
Reserver uden for andelsværdi.....	3.165	2.890
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		1.192
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		688
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		3 %
Øvrige omkostninger.....		23 %
Finansielle poster, netto.....		71 %
Afdrag.....		3 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		95 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Gartnergade 3 for 2023 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 posterings 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 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		916.291	916.291	916.291
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		50.218	49.517	49.517
Ventelistegebyrer.....		1.500	2.000	2.300
INDTÆGTER.....		968.009	967.808	968.108
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-142.988	-156.132	-144.269
Renholdelse.....	2	-18.000	-18.000	-18.000
Vedligeholdelse, løbende.....	3	-39.693	-500.000	-38.893
Administrationsomkostninger.....	4	-140.266	-70.150	-74.380
Gårdlaug.....		-16.583	-20.200	-20.190
OMKOSTNINGER.....		-357.530	-764.482	-295.732
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		610.479	203.326	672.376
Andre finansielle indtægter.....	5	3.223	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	6	-967.695	-536.563	-435.011
Finansielle poster.....		-964.472	-536.563	-435.011
RESULTAT FØR SKAT.....		-353.993	-333.237	237.365
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-353.993	-333.237	237.365
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-353.993	-333.237	237.365
DISPONERET I ALT.....		-353.993	-333.237	237.365
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-353.993	-333.237	237.365
Afdrag på prioritetsgæld.....		-41.441	-44.411	-62.407
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-395.434	-377.648	174.958

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 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.....		7.550	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.914	18.660
Varmeregnskab.....	8	2.819	2.421
Tilgodehavender.....		12.283	21.081
Likvide beholdninger.....		867.553	721.914
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		879.836	742.995
AKTIVER.....		11.669.726	11.532.885
PASSIVER			
Andelsindskud.....		115.350	115.350
Overført resultat.....		166.321	748.148
EGENKAPITAL.....		281.671	863.498
Prioritetsgæld.....	9	11.293.574	8.931.787
Deposita og forudbetalt leje.....		14.039	14.039
Renteswap.....	10	0	1.520.213
Langfristede gældsforpligtelser.....		11.307.613	10.466.039
Prioritetsgæld.....	9	45.140	50.129
Renteswap.....	10	0	116.939
Mellemregning udlæg for andelshavere.....		3.252	2.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.050	3.403
Anden gæld.....	11	31.000	30.695
Kortfristede gældsforpligtelser.....		80.442	203.348
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		11.388.055	10.669.387
PASSIVER.....		11.669.726	11.532.885
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	115.350	115.350
	115.350	115.350
Overført resultat mv.		
Primo.....	748.148	-2.915.160
Ændring i basisværdi rentesikring.....	-227.834	3.425.943
Rest af årets resultat.....	-353.993	237.365
	166.321	748.148
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	281.671	863.498
EGENKAPITAL.....	281.671	863.498

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat	32.813	32.813	32.813	
Renovation.....	35.480	37.319	29.590	
Vandafgifter.....	25.108	42.000	40.524	
Renholdelse, fortov.....	825	0	794	
Forsikringer.....	24.126	27.000	18.035	
Arbejdsskadeforsikring.....	4.946	0	3.240	
Erhvervsansvarsforsikring.....	3.087	0	3.716	
Elektricitet.....	15.589	17.000	14.081	
Øvrige afgifter.....	1.014	0	1.476	
	142.988	156.132	144.269	
Renholdelse				2
Vicevært m.fl.....	18.000	18.000	18.000	
	18.000	18.000	18.000	
Vedligeholdelse, løbende				3
Blikkenslager.....	1.780	0	1.408	
Varme anlæg.....	4.690	0	403	
Elektriker.....	30.472	0	13.332	
Varme anlæg.....	2.751	0	7.945	
Låseservice.....	0	0	781	
Snedker/tømrer.....	0	0	14.399	
Diverse vedligeholdelse.....	0	500.000	625	
	39.693	500.000	38.893	
Administrationsomkostninger				4
Administration.....	29.175	29.100	26.523	
Revision.....	15.000	14.000	14.000	
Administrator ekstra.....	58.335	15.000	15.235	
Kontorartikler mv.....	392	1.000	39	
Porto/gebyrer/stempel.....	3.364	2.000	1.817	
Bestyrelses honorar.....	7.450	7.550	0	
Handelsværdi vurdering.....	16.000	0	15.625	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	7.550	0	0	
Kontingent ABF.....	3.000	1.500	1.141	
	140.266	70.150	74.380	
Andre finansielle indtægter				5
Renteindtægter bank.....	3.223	0	0	
	3.223	0	0	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				6
Renteomkostninger bank.....	0	0	2.916	
Prioritetsrenter.....	428.406	536.563	39.638	
Renter swap-aftale.....	13.922	0	392.457	
Låneomkostninger.....	525.367	0	0	
	967.695	536.563	435.011	
 Materielle anlægsaktiver				7
			Grunde og bygninger	
Købspris.....			10.789.890	
Kostpris 31. december 2023.....			10.789.890	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			10.789.890	
		2023 kr.	2022 kr.	
Varmeregnskab				8
Indbetalt a conto varme.....		-80.900	-82.900	
Afholdte varmeudgifter.....		80.316	81.918	
Afregning varme.....		3.403	3.403	
		2.819	2.421	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

9

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit obligationslån, 2047...	8.034.000	0	36.599	0	0
Nykredit tilpasningslån, 2038...	947.916	7.155	5.254	0	0
Nordea rentetilpasning, 2052...	0	34.286	67.146	2.175.714	2.237.945
Nordea Obligationsslån, 2053...	0	0	319.407	9.163.000	8.961.414
	8.981.916	41.441	428.406	11.338.714	11.199.359
				2023	2022
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	45.140	50.129
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	11.293.574	8.931.787
	11.338.714	8.981.916

Informationer om indregnede lån

Nykredit obligationslån med variabel rente der er afdragsfrit indtil 31. marts 2027. Lånet er afdækket med en renteswap. Lånet er indfriet 1. marts 2023

Nykredit F5 rentetilpasningslån med aktuel rente på 3,1871% Lånet er indfriet pr. 1 marts 2023.

Nordea F5 rentetilpasningslån med aktuel rente på 3,4486% frem til 1. oktober 2027, hvor lånet rentetilpasses. Lånet har en restløbetid på 28,9 år.

Nordea obligationslån med en fast rente på 4%, der er afdragsfrit. Lånet har en restløbetid på 29,3 år.

	2023 kr.	2022 kr.
Renteswap		
Renteswap.....	0	1.637.152
	0	1.637.152
Specifikation af renteswap i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt.....	0	116.939
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	0	1.520.213
	0	1.637.152

Informationer om renteswap

Renteswapaftalen er pr. 1 marts 2023 indfriet.

10

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Anden gæld			11
Skyldig revision.....	15.000	14.000	
Skyldig valuarvurdering.....	16.000	15.625	
Diverse omkostningskreditorer.....	0	1.070	
	31.000	30.695	

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 lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Til sikkerhed for gæld til Nordea, 11.339 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.790 tkr.

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

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1873

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		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	2.433.548	2.890	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11		

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	65

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	269	309	-460

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	11.960
K2 Gæld - omsætningsaktiver	13.665
K3 Teknisk andelsværdi	25.625

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	26	46	47
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	26	46	47

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-6 %
Alternativ friværdi	48 %

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	81	81	54

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. 281.671.

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 12. januar 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet PROAD v/Torben Lund, til en kontant handelspris på kr. 22.000.000 pr. 31. december 2023.

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

Bogført egenkapital 31. december 2023.....		281.671
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	22.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>10.789.890</u>	11.210.110
Bogført værdi prioritetsgæld.....	11.338.714	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>11.199.359</u>	139.355
Reserve værdiregulering ejendom.....		-2.433.548
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		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 14. marts 2023) var 79,73.

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-02-29 04:12:40 UTC



Simon Meilandt Thams

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-02-29 06:18:10 UTC



Rene Monrad Blinkilde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-03 23:35:12 UTC



Lisa Prejsler

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Gartnergade

Serienummer: e01a8a35-6ceb-4145-a12b-6669a7f0277b

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-04 07:55:05 UTC



Henrik Søndergaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Gartnergade

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

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-03-06 07:57:25 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-03-06 08:50:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 68554-CM4TL-LLLWO-XPN87-F6ZOL-1N00A

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/validator**

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."

Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-03-15 07:51:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: 68554-CM4TL-LLLWO-XP87-F6ZOL-1N0QA

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/validator**