

Selvejeboligselskabet Havnen III

Årsrapport for 2018

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. marts 2019**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selvejeboligselskabet

Havnen III
CVR-nr. 12 18 79 12

Adresse

Polensgade 34, st.tv.
2300 København S

Bestyrelse

Tom Frederiksen (Formand)
Karl Westergaard
Michael Holm
John Christensen
Majken Nielsen

Administrator

Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39 - 41
1560 København V
Tlf.nr. 33 30 02 00

Revisor

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2018 for Selvejeboligselskabet **Havnen III**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2019

Bestyrelse

Tom Frederiksen

Karl Westergaard

Michael Holm

John Christensen

Majken Nielsen

Administratorpåtegning

Som administrator for Selvejeboligselskabet **Havnen III** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af selskabet for regnskabsåret 2018.

Ud fra vores administration og bogføring for selskabet er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Administrator

Lund Elmer Sandager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Selvejrboligselskabet Havnen III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejrboligselskabet Havnen III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt selskabets vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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:

- 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bestyrelsen 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.

København, den 4. marts 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Selvejeboligselskabet Havnen III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser selskabets aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til selskabet på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved selskabets køb.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved selskabets køb, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Forbedringer	50 år	Eller	2,0%
Installationer	20 år	Eller	5,0%

Ejendommen samt øvrige materielle anlægsaktiver opskrives i henhold til aftale med Københavns Kommune, jf. skrivelse af 12.07.2012 og skrivelse af 12.02.2015. Opskrivningen foretages direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af selskabets ejendom til dagsværdi.

Under ”Andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af selskabets ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor-
eningsloven samt vedtægternes § 17.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse
nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018

Note	Indtægter	2018	2017
2	Boligafgift	3.574.516	3.438.913
3	Øvrige indtægter	18.514	7.366
		<u>3.593.030</u>	<u>3.446.279</u>
	Omkostninger		
	Ejendomsskat	345.209	324.139
	Elforbrug	113.826	93.074
	Vandforbrug	279.092	288.379
	Renovation	227.359	239.114
4	Forsikringer og abonnemeter	107.820	73.961
5	Anden renholdelse	384.563	418.707
6	Personaleomkostninger	1.596	0
7	Administration	445.980	426.205
8	Vedligeholdelse	939.553	959.161
9	Vaskeri	174.475	-101.973
12	Afskrivning	99.924	99.924
		<u>3.119.397</u>	<u>2.820.691</u>
	Resultat før finansielle poster	473.633	625.588
10	Finansielle indtægter	1.782	905
11	Finansielle omkostninger	-3.000	-3.154
	Årets resultat	<u>472.415</u>	<u>623.339</u>
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført til vaskeri	0	0
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-99.924	-99.924
	Overført restandel af årets resultat	572.339	723.263
	Disponeret i alt	<u>472.415</u>	<u>623.339</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Aktiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen matr. nr. 2266, Sundbyøster		
	Kostpris	11.362.011	11.262.087
	Forbedringer	1.612.633	1.700.945
	Installationer	950.778	962.390
13	Igangværende byfornyelsesprojekt	<u>14.628.002</u>	<u>0</u>
		<u>28.553.424</u>	<u>13.925.422</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.553.424</u>	<u>13.925.422</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	63.825	66.624
	Forudbetalte omkostninger	109.078	129.331
20	Varmeregnskab	<u>0</u>	<u>13.014</u>
		<u>172.903</u>	<u>208.969</u>
15	Likvide beholdninger	<u>2.443.440</u>	<u>867.941</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.616.343</u>	<u>1.076.910</u>
	Aktiver i alt	<u>31.169.767</u>	<u>15.002.332</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Passiver	2018	2017
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	124.000	124.000
	Reserver		
17	Reserve for opskrivning af selskabets ejendom	1.656.496	1.556.572
18	Overført resultat mv.	13.614.788	13.142.373
		<u>15.271.284</u>	<u>14.698.945</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
19	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder vaskeri	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>15.395.284</u>	<u>14.822.945</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Arbejdernes Landsbank, Byggelån	15.422.378	0
20	Varmeregnskab	27.008	0
	Afregning salg af andel	149.486	1.972
21	Øvrig gæld	175.611	177.415
		<u>15.774.483</u>	<u>179.387</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.774.483</u>	<u>179.387</u>
	Passiver i alt	<u>31.169.767</u>	<u>15.002.332</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2018

Selvejrboligselskabet har ved aftale af 15. juli 2011 og 12. juli 2012 samt 12. februar 2015 indgået aftale med Københavns Kommune om fastsættelse af maksimalpriser efter tilskudsdeklarationen af 21. marts 1921.

Efter deklarationen kan andelsværdierne for den enkelte andel opgøres efter følgende princip:

Godkendt anskaffelsessum jf. regnskabet 13.925.422

	Andelskapital	Pr. andel	I alt
70 andele á kr. 800	56.000	89.841,43	6.288.900
20 andele á kr. 1.000	20.000	112.301,79	2.246.036
40 andele á kr. 1.200	48.000	134.762,15	5.390.486
	<u>124.000</u>		<u>13.925.422</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Boligafgifter		
Boligafgifter, boliger	3.545.956	3.409.573
Boligafgift kontor, egne lokaler	28.560	29.340
	<u>3.574.516</u>	<u>3.438.913</u>
3. Øvrige indtægter		
Salg af nøgler og skilte	1.000	403
Kælderrum	8.400	8.400
Diverse indtægter, erstatning forsikring samt indtægt gamle balancekonti	8.864	-1.437
Venteliste	250	0
	<u>18.514</u>	<u>7.366</u>
4. Forsikringer og abonnementer		
Ejendomsforsikring	76.254	73.961
Entrepriseforsikring	31.566	0
	<u>107.820</u>	<u>73.961</u>
5. Anden renholdelse		
Rengøringselskab	238.391	256.834
Trappevask	130.350	142.200
Rengøringsartikler	447	0
Skadedyrsbekæmpelse	4.625	11.073
Storskrald	10.750	8.600
	<u>384.563</u>	<u>418.707</u>
6. Personaleomkostninger		
Kørselsgodtgørelse	1.031	0
Telefon ejendomsfunktionær	565	0
	<u>1.596</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7. Administration		
Generalforsamling og møder	6.844	4.075
Gårdfester	23.091	27.834
Kontorhold, porto og gebyrer	16.021	12.053
Gaver	5.423	2.493
Bestyrelshonorar	139.200	139.200
Telefonhold	2.749	2.824
Abonnement ABF	10.955	14.505
Hjemmeside	274	202
Kontor, egne lokaler	17.406	4.619
Revision og regnskab	28.750	28.250
Revision rest 2017	3.688	0
Opstilling af nøgletal	1.250	1.250
Administrationshonorar	189.845	188.900
Diverse udgifter	484	0
	<u>445.980</u>	<u>426.205</u>
8. Vedligeholdelse		
Tømrer og snedker	50.491	251.433
Maler	609	0
Elektriker	64.930	10.285
Varmeanlæg	28.145	7.241
VVS-sanitet, vandrør mv.	194.643	73.708
Kloak	20.000	1.731
Dørtelefon reparation	280.018	9.433
Materialer	1.476	0
Nøgler og skilte	0	569
Haveanlæg	17.363	10.129
Låsesmed	11.104	0
Diverse opgaver efter aftale, Per Frederiksen	261.361	38.525
Arkitekt rådgivning	0	554.076
Renovationslifte	0	2.031
Foreningens andel af skadesudbedring	2.607	0
Småanskaffelser	6.806	0
	<u>939.553</u>	<u>959.161</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9. Vaskeri		
Vaskeriindtægter	-103.233	-142.412
Vedligeholdelse	218.266	2.253
Serviceaftaler	59.442	38.186
	<u>174.475</u>	<u>-101.973</u>
10. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	1.782	905
	<u>1.782</u>	<u>905</u>
11. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	3.000	3.154
	<u>3.000</u>	<u>3.154</u>

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 2266 Sundbyøster

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	9.705.515	4.415.593	1.194.630	15.315.738
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	9.705.515	4.415.593	1.194.630	15.315.738
Afskrivninger primo	0	2.714.648	232.240	2.946.888
Årets afskrivninger	0	88.312	11.612	99.924
Afskrivninger ultimo	0	2.802.960	243.852	3.046.812
Opskrivninger primo	1.556.572	0	0	1.556.572
Årets opskrivninger	99.924	0	0	99.924
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	1.656.496	0	0	1.656.496
Regnskabsmæssig værdi	11.362.011	1.612.633	950.778	13.925.422

(Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 110.000.000.)

13. Igangværende byfornyelsesprojekt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggeprojekt vedr. tag, facade, vinduer og baderum	20.603.724	0
Byfornyelsestilskud fra Københavns Kommune	-5.975.722	0
	<u>14.628.002</u>	<u>0</u>

Den endelige fordeling af byfornyelsesprojektet i forhold til vedligeholdelses- og forbedringsandel sker i forbindelse med endelig godkendelse af byggeregnskabet i 2019. Endvidere vil Københavns Kommune tinglyse en deklARATION vedrørende byfornyelsestilskuddet, som således skal tilbagebetales såfremt selvejerboligselskabet skifter status indenfor 20 år. Projektet vil blive endeligt fordelt når godkendelser foreligger fra Københavns Kommune.

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
14. Tilgodehavender		
Forsikringssag	28.150	0
Restancer	23.437	34.966
Afdragsordning	5.060	29.060
Udlæg for andelshavere	7.178	2.598
	<u>63.825</u>	<u>66.624</u>
15. Likvide beholdninger		
Kasse	3.323	5.594
Arbejdernes Landsbank, kassekredit	2.429.717	851.332
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	10.371	11.012
Arbejdernes Landsbank, Køb/salg	29	3
	<u>2.443.440</u>	<u>867.941</u>
16. Andelsindskud		
Saldo primo 1/1 2018	124.000	124.000
	<u>124.000</u>	<u>124.000</u>
17. Reserve for opskrivning af selskabets ejendom		
Opskrivning primo	1.556.572	1.456.648
Årets opskrivning	99.924	99.924
Årets nedskrivning	0	0
	<u>1.656.496</u>	<u>1.556.572</u>
18. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	13.142.373	12.519.034
Regnskabsmæssige afskrivninger	-99.924	-99.924
Overført restandel af årets resultat	572.339	723.263
	<u>13.614.788</u>	<u>13.142.373</u>
19. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder vaskeri		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
20. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	211.245	222.723
Køb af varme	-230.218	-232.251
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	45.981	-3.486
	<u>27.008</u>	<u>-13.014</u>
21. Øvrig gæld		
Grant Thornton	30.000	29.500
Administrator	0	450
Ørsted	16.000	0
Forudbetalt boligafgift	500	0
A-skat mv.	4.839	4.839
Diverse regninger	124.272	142.626
	<u>175.611</u>	<u>177.415</u>

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 2266 Sundbyøster, kr. 800.000 til sikkerhed for engagement med Arbejdernes Landsbank.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

Selvejerboligselskabet har pr. 31. december 2018 modtaget byfornyelsestilskud på kr. 5.975.722. Når byggeregnskabet er endeligt godkendt af Københavns Kommune udbetales eventuelt resttilskud og byfornyelsesdeklarationen vil herefter blive tinglyst.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekredit i Arbejdernes Landsbank.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I Selvejeboligselskabet Havnen III anvender andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	129	8.226
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	33
		<u>130</u>	<u>8.259</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<u>130</u>	<u>8.259</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x		
C3				
D1	Stiftelsesår			1920
D2	Ejendommens opførelsesår			1920
	Hæftelser			
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			

F1 Anvendt vurderingsprincip Anskaffelsessum pr. 31. december 2017

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	13.925.422	1.686
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	439	439
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	1.114.028	36%
	Øvrige omkostninger	2.005.369	64%
	Finansielle poster, netto	1.218	0%
	Afdrag	0	0%
	I alt	<u>3.120.615</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>51</u>	<u>76</u>
			I år
			<u>57</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	13.372	13.319
	Valuarvurdering	0	0
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.471	3.457
K1	Foreslået andelsværdi	1.693	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.600	
K3	Teknisk andelsværdi	3.292	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	121	104
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>121</u>	<u>104</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		45%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>0</u>

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.”

Kjeld Jørgensen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-593032221596

IP: 91.216.xxx.xxx

2019-03-06 10:40:38Z

NEM ID 

Majken Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-673267967092

IP: 87.50.xxx.xxx

2019-03-07 12:44:18Z

NEM ID 

John Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-701724516145

IP: 87.73.xxx.xxx

2019-03-08 18:55:35Z

NEM ID 

Michael Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-718243790251

IP: 87.73.xxx.xxx

2019-03-09 10:58:41Z

NEM ID 

Tom Henning Frederiksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-155333417560

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-03-10 09:39:46Z

NEM ID 

Karl Westergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-530259484922

IP: 87.73.xxx.xxx

2019-03-19 15:28:55Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON, STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-03-20 11:21:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UK3PY-7KTNC-YTOF4-6EPFG-FW78G-AZ556

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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