

# Selvejeboligselskabet Havnen III

## Årsrapport for 2019

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. marts 2020**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	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  
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 10. marts 2020

### Bestyrelse

---

Tom Frederiksen

---

Karl Westergaard

---

John Christensen

---

Majken Nielsen

## **Administratorpåtegning**

Som administrator for Selvejeboligselskabet **Havnen III** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af selskabet for regnskabsåret 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

**Administrator**

---

Lund Elmer Sandager

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Selvejeboligselskabet Havnen III

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejeboligselskabet Havnen III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 10. marts 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Anders Holmgaard Christiansen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34111



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Selvejrboligselskabet Havnen III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

### 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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab / kursgevinst og låneomkostninger over lånets løbetid.

### **Andelsværdi**

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

### **Nøgletal og nøgleoplysninger**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 2019

Note	Indtægter	2019	2018
2	Boligafgift	3.641.177	3.574.516
3	Øvrige indtægter	39.547	18.514
		<u>3.680.724</u>	<u>3.593.030</u>
	<b>Omkostninger</b>		
	Ejendomsskat	364.194	345.209
	Elforbrug	93.323	113.826
	Vandforbrug	285.756	279.092
	Renovation	234.093	227.359
4	Forsikringer og abonnementer	118.416	107.820
5	Anden renholdelse	522.009	384.563
6	Personaleomkostninger	3.425	1.596
7	Administration	596.929	445.980
8	Vedligeholdelse	2.519.679	939.553
9	Vaskeri	-73.653	174.475
12	Afskrivning	99.924	99.924
		<u>4.764.095</u>	<u>3.119.397</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-1.083.371	473.633
	Låneomkostninger	-273.846	0
10	Finansielle indtægter	642	1.782
11	Finansielle omkostninger	-224.906	-3.000
	<b>Årets resultat</b>	<u>-1.581.481</u>	<u>472.415</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført til vaskeri	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	300.974	0
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-99.924	-99.924
	Overført restandel af årets resultat	-1.782.531	572.339
	Disponeret i alt	<u>-1.581.481</u>	<u>472.415</u>

## Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
12	Ejendommen matr. nr. 2266, Sundbyøster		
	Kostpris	11.461.935	11.362.011
	Forbedringer	1.524.321	1.612.633
	Installationer	939.166	950.778
13	Byfornyelsesprojekt	<u>13.547.213</u>	<u>14.628.002</u>
		<u>27.472.635</u>	<u>28.553.424</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>27.472.635</u>	<u>28.553.424</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
14	Tilgodehavender	4.818	63.825
	Forudbetalte omkostninger	<u>110.349</u>	<u>109.078</u>
		<u>115.167</u>	<u>172.903</u>
15	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.891.241</u>	<u>2.443.440</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.006.408</u>	<u>2.616.343</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>29.479.043</u>	<u>31.169.767</u>

## Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
	<b>Egenkapital</b>		
16	Andelsindskud	124.000	124.000
	<b>Reserver</b>		
17	Reserve for opskrivning af selskabets ejendom	1.756.420	1.656.496
18	Overført resultat mv.	12.033.307	13.614.788
		<u>13.789.727</u>	<u>15.271.284</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
19	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>13.913.727</u>	<u>15.395.284</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
20	Prioritetsgæld	15.089.025	0
		<u>15.089.025</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Arbejdernes Landsbank, Byggelån	0	15.422.378
21	Varmeregnskab	54.764	27.008
	Afregning salg af andel	26.236	149.486
22	Øvrig gæld	395.291	175.611
		<u>476.291</u>	<u>15.774.483</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>15.565.316</u>	<u>15.774.483</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>29.479.043</u>	<u>31.169.767</u>
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

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
Nedskrivning til regnskabsmæssig egenkapital	-11.695
	<u>13.913.727</u>

	<b>Andelskapital</b>	<b>Pr. andel</b>	<b>I alt</b>
70 andele á kr. 800	56.000	89.765,98	6.283.619
20 andele á kr. 1.000	20.000	112.207,48	2.244.150
40 andele á kr. 1.200	48.000	134.648,97	5.385.959
	<u>124.000</u>		<u>13.913.727</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>2. Boligafgifter</b>		
Boligafgifter, boliger	3.614.147	3.545.956
Boligafgift kontor, egne lokaler	27.030	28.560
	<u>3.641.177</u>	<u>3.574.516</u>
<b>3. Øvrige indtægter</b>		
Salg af nøgler og skilte	1.600	1.000
Kælderrum	8.400	8.400
Diverse indtægter, erstatning forsikring samt indtægt gamle balancekonti	29.497	8.864
Venteliste	50	250
	<u>39.547</u>	<u>18.514</u>
<b>4. Forsikringer og abonnementer</b>		
Ejendomsforsikring	114.080	76.254
Entrepriseforsikring	0	31.566
Selvrisiko skade	4.336	0
	<u>118.416</u>	<u>107.820</u>
<b>5. Anden renholdelse</b>		
Rengøringselskab	257.615	238.391
Trappevask	142.200	130.350
Vinduespolering	32.575	0
Rengøringsartikler	2.000	447
Skadedyrsbekæmpelse	39.013	4.625
Storskrald	48.606	10.750
	<u>522.009</u>	<u>384.563</u>
<b>6. Personaleomkostninger</b>		
Kørselsgodtgørelse	2.212	1.031
Telefon ejendomsfunktionær	1.213	565
	<u>3.425</u>	<u>1.596</u>



## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>7. Administration</b>		
Generalforsamling og møder	5.095	6.844
Gårdfester incl. jubilæumsfest	171.197	23.091
Kontorhold, porto og gebyrer	18.372	16.021
Gaver	3.538	5.423
Bestyrelshonorar	139.200	139.200
Telefonhold	2.734	2.749
Abonnement ABF	0	10.955
Annoncer	2.122	0
Hjemmeside	275	274
Kontor, egne lokaler	-268	17.406
Revision og regnskab	29.375	28.750
Revision rest 2018	8.000	3.688
Opstilling af nøgletal	1.250	1.250
Administrationshonorar	191.364	189.845
Diverse udgifter	0	484
Udbetaling erstatning til beboere efter byggesag	24.675	0
	<u>596.929</u>	<u>445.980</u>
<b>8. Vedligeholdelse</b>		
Tømrer og snedker	506.577	50.491
Maler	155.491	609
Murer	333.875	0
Elektriker	644.060	64.930
Varmeanlæg	14.962	28.145
Ventilationsanlæg	2.611	0
VVS-sanitet, vandrør mv.	294.570	194.643
Kloak	14.816	20.000
Dørtelefon reparation	630	280.018
Materialer	0	1.476
Nøgler og skilte	150	0
Haveanlæg mv.	103.374	17.363
Låsesmed	365	11.104
Diverse opgaver efter aftale, Per Frederiksen	442.357	261.361
Arkitekt rådgivning	1.798	0
Diverse udgifter	1.835	0
Foreningens andel af skadesudbedring	0	2.607
Småanskaffelser	2.208	6.806
	<u>2.519.679</u>	<u>939.553</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>9. Vaskeri</b>		
Vaskeriindtægter	-132.970	-103.233
Vedligeholdelse	4.650	218.266
Serviceaftaler	54.667	59.442
	<u>-73.653</u>	<u>174.475</u>
<b>10. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	642	1.782
	<u>642</u>	<u>1.782</u>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	224.568	0
Renteudgifter, bank	338	3.000
	<u>224.906</u>	<u>3.000</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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.705.515</b>	<b>4.415.593</b>	<b>1.194.630</b>	<b>15.315.738</b>
Afskrivninger primo	0	2.802.960	243.852	3.046.812
Årets afskrivninger	0	88.312	11.612	99.924
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.891.272</b>	<b>255.464</b>	<b>3.146.736</b>
Opskrivninger primo	1.656.496	0	0	1.656.496
Årets opskrivninger	99.924	0	0	99.924
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.756.420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.756.420</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>11.461.935</b>	<b>1.524.321</b>	<b>939.166</b>	<b>13.925.422</b>

(Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 110.000.000.)

### 13. Byfornyelsesprojekt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Byggeprojekt vedr. tag, facade, vinduer og baderum	20.724.053	20.603.724
Byfornyelsestilskud fra Københavns Kommune	-7.176.840	-5.975.722
	<u>13.547.213</u>	<u>14.628.002</u>

Det endelige byggeregnskabet er godkendt af Københavns Kommune. Der er endnu ikke foretaget en fordeling af vedligeholdelses- og forbedringsdelen fra Københavns Kommune.

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>14. Tilgodehavender</b>		
Forsikringssag	0	28.150
Restancer	3.091	23.437
Afdragsordning	0	5.060
Udlæg for andelshavere	533	7.178
Mellemregning salg andele	1.194	0
	<u>4.818</u>	<u>63.825</u>
<b>15. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	6.511	3.323
Arbejdernes Landsbank, kassekredit	1.841.606	2.429.717
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	9.874	10.371
Arbejdernes Landsbank, Køb/salg	33.250	29
	<u>1.891.241</u>	<u>2.443.440</u>
<b>16. Andelsindskud</b>		
Saldo primo 1/1 2019	124.000	124.000
	<u>124.000</u>	<u>124.000</u>
<b>17. Reserve for opskrivning af selskabets ejendom</b>		
Opskrivning primo	1.656.496	1.556.572
Årets opskrivning	99.924	99.924
Årets nedskrivning	0	0
	<u>1.756.420</u>	<u>1.656.496</u>
<b>18. Overført resultat mv.</b>		
Tidligere års resultat	13.614.788	13.142.373
Betalte prioritetsafdrag	300.974	0
Regnskabsmæssige afskrivninger	-99.924	-99.924
Overført restandel af årets resultat	-1.782.531	572.339
	<u>12.033.307</u>	<u>13.614.788</u>
<b>19. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</b>		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

### 20. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, 2,15% F1-lån	15.089.025	15.231.358	100,0000	15.231.358
	<u>15.089.025</u>	<u>15.231.358</u>		<u>15.231.358</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nykredit, 2,15% F1-lån	224.568	300.974	409.817
	<u>224.568</u>	<u>300.974</u>	<u>409.817</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nykredit, 2,15% F1-lån	30 år	-	-

### 21. Varmeregnskab

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Varme indbetalt aconto	1.067.703	211.245
Køb af varme	-1.012.698	-230.218
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-241	45.981
	<u>54.764</u>	<u>27.008</u>

### 22. Øvrig gæld

Grant Thornton	30.625	30.000
Ørsted	16.363	16.000
Forudbetalt boligafgift	11.172	500
A-skat mv.	4.855	4.839
Diverse regninger	332.276	124.272
	<u>395.291</u>	<u>175.611</u>

## Noter til årsrapporten

### 23. 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**

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovbekendtgørelse nr. 663 af 3. juni 2016 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på 7.176.840 kr. til ejendommen matr. nr. 2266 Sundbyøster, beliggende Albaniensgade 5 - 7 / Bulgariensgade 6 - 8 / Polensgade 34 - 42 / Østrigsgade 37 - 43 fastsættes i medfør af § 29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. november 2018 for en højere pris end 124.353.680 kr. med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

#### **Hæftelsesforhold**

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

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 24. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I Selvejerboligselskabet 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
<b>B1</b> Andelsboliger	129	8.226
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	1	33
	<u>130</u>	<u>8.259</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
<b>B6</b> I alt	<u>130</u>	<u>8.259</u>

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

**F1 Anvendt vurderingsprincip** Anskaffelsessum pr. 31. december 2019

	Kr.	Gns. kr. pr. kvn
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	13.913.727	1.685
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
<b>F4</b> 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

### 24. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	439	439
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		0
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	2.446.026	44%
	Øvrige omkostninger	2.318.069	42%
	Finansielle poster, netto	498.110	9%
	Afdrag	300.974	5%
	I alt	<u>5.563.179</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99%</u>
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>76</u>	<u>57</u>
			<b>I år</b>
			<u>-192</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
	Offentlig ejendomsvurdering	13.372	13.319
	Valuarvurdering	0	0
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.340	3.326
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	1.691	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.648	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	3.340	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	104	135
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>104</u>	<u>135</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		43%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>
			<b>I år</b>
			<u>37</u>



# PENNEO

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

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

## Majken Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-673267967092

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-03-14 18:08:52Z

NEM ID 

## John Christensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-701724516145

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-03-16 23:11:44Z

NEM ID 

## Karl Westergaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-530259484922

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-03-17 11:56:51Z

NEM ID 

## Tom Henning Frederiksen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-155333417560

IP: 134.90.xxx.xxx

2020-03-17 18:59:54Z

NEM ID 

## Kjeld Jørgensen

### Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-593032221596

IP: 91.216.xxx.xxx

2020-03-20 12:49:58Z

NEM ID 

## Anders Holmgard Christiansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-03-20 12:53:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CHEPS-W3YMT-QVFTJ-GBU4L-BOUXB-EV77Y

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 tidsstemplet 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](mailto: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>