

# Selvejeboligselskabet Havnen III

## Årsrapport for 2020

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. november 2021**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| Årsrapportens godkendelse                       | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 | 10          |
| Balance pr. 31. december 2020                   | 11          |
| Note, andelskroneberegning                      | 13          |
| Noter til årsrapporten                          | 15          |

## 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 2020 for Selvejeboligselskabet **Havnen III**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 15. november 2021

### 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 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

**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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. 12, 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 15. november 2021

### **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. 12, § 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, 12.02.2015 og skrivelse af 20.03.2020. 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 2020

| Note | Indtægter                                 | 2020               | 2019              |
|------|---|--------------------|-------------------|
| 2    | Boligafgift                               | 3.639.887          | 3.641.177         |
| 3    | Øvrige indtægter                          | 367.650            | 39.547            |
|      |   | <u>4.007.537</u>   | <u>3.680.724</u>  |
|      | <b>Omkostninger</b>                       |                    |                   |
|      | Ejendomsskat                              | 385.319            | 364.194           |
|      | Elforbrug                                 | 87.912             | 93.323            |
|      | Vandforbrug                               | 318.055            | 285.756           |
|      | Renovation                                | 257.253            | 234.093           |
| 4    | Forsikringer og abonnementer              | 115.014            | 118.416           |
| 5    | Anden renholdelse                         | 537.009            | 522.009           |
| 6    | Personaleomkostninger                     | 1.248              | 3.425             |
| 7    | Administration                            | 470.826            | 596.929           |
| 8    | Vedligeholdelse                           | 1.722.569          | 2.519.679         |
|      | Vedligeholdelsesandel byfornyelsesprojekt | 9.996.113          | 0                 |
| 9    | Vaskeri                                   | -45.505            | -73.653           |
| 12   | Afskrivning                               | 218.294            | 99.924            |
|      |   | <u>14.064.107</u>  | <u>4.764.095</u>  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>    | -10.056.570        | -1.083.371        |
|      | Låneomkostninger                          | 0                  | -273.846          |
| 10   | Finansielle indtægter                     | 0                  | 642               |
| 11   | Finansielle omkostninger                  | -297.150           | -224.906          |
|      | <b>Årets resultat</b>                     | <u>-10.353.720</u> | <u>-1.581.481</u> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>   |                    |                   |
|      | Overført til vaskeri                      | 0                  | 0                 |
|      | Betalte prioritetsafdrag                  | 409.817            | 300.974           |
|      | Regnskabsmæssige afskrivninger            | -218.294           | -99.924           |
|      | Overført restandel af årets resultat      | -10.545.243        | -1.782.531        |
|      | Disponeret i alt                          | <u>-10.353.720</u> | <u>-1.581.481</u> |

## Balance pr. 31. december 2020

| Note | Aktiver                                | <u>2020</u>       | <u>2019</u>       |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                   |                   |                   |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>        |                   |                   |
| 12   | Ejendommen matr. nr. 2266, Sundbyøster |                   |                   |
|      | Kostpris                               | 3.509.115         | 11.461.935        |
|      | Forbedringer                           | 13.039.853        | 1.524.321         |
|      | Installationer                         | 927.554           | 939.166           |
| 13   | Byfornyelsesprojekt                    | 0                 | 13.547.213        |
|      |  | <u>17.476.522</u> | <u>27.472.635</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>             | <u>17.476.522</u> | <u>27.472.635</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>               |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                 |                   |                   |
| 14   | Tilgodehavender                        | 12.415            | 4.818             |
|      | Forudbetalte omkostninger              | 115.252           | 110.349           |
|      |  | <u>127.667</u>    | <u>115.167</u>    |
| 15   | <b>Likvide beholdninger</b>            | <u>1.274.277</u>  | <u>1.891.241</u>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>         | <u>1.401.944</u>  | <u>2.006.408</u>  |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                   | <u>18.878.466</u> | <u>29.479.043</u> |

## Balance pr. 31. december 2020

| Note | Passiver   | 2020       | 2019       |
|------|--|------------|------------|
|      | <b>Egenkapital</b>   |            |            |
| 16   | Andelsindskud  | 124.000    | 124.000    |
|      | <b>Reserver</b>  |            |            |
| 17   | Reserve for opskrivning af selskabets ejendom                        | 1.974.714  | 1.756.420  |
| 18   | Overført resultat mv.  | 1.679.587  | 12.033.307 |
|      |  | 3.654.301  | 13.789.727 |
|      | <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b> |            |            |
| 19   | Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder                       | 0          | 0          |
|      |  | 0          | 0          |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>   | 3.778.301  | 13.913.727 |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>  |            |            |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                               |            |            |
| 20   | Prioritetsgæld   | 14.679.209 | 15.089.025 |
|      |  | 14.679.209 | 15.089.025 |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                               |            |            |
| 21   | Varmeregnskab  | 130.087    | 54.764     |
|      | Afregning salg af andel  | 135.110    | 26.236     |
| 22   | Øvrig gæld   | 155.759    | 395.291    |
|      |  | 420.956    | 476.291    |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                      | 15.100.165 | 15.565.316 |
|      | <b>Passiver i alt</b>  | 18.878.466 | 29.479.043 |
| 1    | Andelskroneberegning   |            |            |
| 23   | Eventualforpligtelse   |            |            |
| 24   | Nøgleoplysninger og nøgletal   |            |            |

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020

Selvejeboligselskabet har ved aftale af 15. juli 2011 og 12. juli 2012, 12. februar 2015 samt 2. marts 2020 indgået aftale med Københavns Kommune om fastsættelse af maksimalpriser efter tilskudsdeklarationen af 21. marts 1921.

Der er således begrænsninger i værdien af andelene som følger af tilskudsdeklarationen. Deklarationen indeholder en bestemmelse om, at hvis der handles til priser, som overstiger de priser der kan beregnes efter deklarationens bestemmelser, skal det overskydende beløb afgives til Københavns Kommune.

Efter deklarationen er udgangspunktet den oprindelige anskaffelsessum for ejendommen med tillæg af udgifter til egentlige forbedringer efter tilladelse fra kommunen. Selskabets egenbetaling af den oprindelige anskaffelsessum udgjorde kr. 9.705.515.

Selskabet har søgt Københavns Kommune om at få godtgjort forbedringer udført på ejendommen siden 1921. Der foreligger accept af forbedringsudgifter afholdt til og med 2020 for kr. 9.161.323, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 17.476.522 pr. 31. december 2020.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

|  |                  |
|--|------------------|
| Egenkapital pr. 31. december 2020 iflg. årsrapport | <u>3.778.301</u> |
| Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 124.000)        | <u>30,47</u>     |

Bestyrelsen ønsker at vise, hvad andelsværdien ville have udgjort, hvis tilskudsdeklarationen af 21. marts 1921 ikke eksisterede:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Egenkapital pr. 31. december 2020                     | 3.778.301          |
| Tilbagebetalingskrav jf. byfornyelsesloven § 29       | -7.176.840         |
| Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020 | 110.000.000        |
| - regnskabsmæssig værdi af ejendom                    | <u>-17.476.522</u> |
|   | 92.523.478         |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: |                    |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                 | 14.679.209         |
| Prioritetsgæld, kursvædi                              | <u>-14.813.328</u> |
|   | <u>-134.119</u>    |
|   | <u>88.990.820</u>  |
| Værdi pr. indskudskrone 88.990.820 / 124.000          | 717,67             |

## 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020, - fortsat

Den korrigerede egenkapital er opgjort efter bestemmelserne i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (Kontant ejendomsvurdering). Det skal præciseres, at der ikke kan handles til disse andelsværdier.

Der er i forbindelse med årsrapportens udarbejdelse ikke udarbejdet forslag fra bestyrelsen om andelsværdier til generalforsamlingens godkendelse i henhold til vedtægternes § 32 stk. 2.

### Aftale med Københavns Kommune

Selvejrboligselskabet har ved aftale af 15. juli 2011 og 12. juli 2012, 12. februar 2015 samt 2. marts 2020 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:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Oprindelig anskaffelsessum for ejendommen                                  | 1.534.401         |
| Forbedringer godkendt af Københavns Kommune                                | 15.942.121        |
| Tilbageførsel af forbedringer godkendt af Københavns Kommune 2. marts 2020 | -3.551.100        |
| 24,74% af afdrag akkumuleret pr. 31/12 2020                                | 175.850           |
|  | <u>14.101.272</u> |

Den pr. 2. marts 2020 godkendte forbedring på kr. 3.551.100 kan ikke umiddelbart få konsekvenser for fastsættelsen af andelsværdierne, da forbedringerne er lånefinansieret. Tillæg til grundlag for beregning af andelsværdien sker løbende i takt med lånets afvikling. Forbedringsandelen udgør 24,74% af den samlede lånefinansiering. 24,74% er beregnet som lånets oprindelig hovedstol kr. 15.390.000 fratrukket aktuel restgæld på kr. 14.679.209. Afdrag udgør kr. 710.791 som skal fordeles med 24,74% eller i alt kr. 175.850.

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2020 kan herefter opgøres således:

| <u>Antal andele</u> | <u>Indskud pr. andel</u> | <u>Indskud i alt</u> | <u>Pr. andel</u> | <u>I alt</u>      |
|---------------------|--------------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| 70                  | 800                      | 56.000               | 90.976           | 6.368.319         |
| 20                  | 1.000                    | 20.000               | 113.720          | 2.274.380         |
| 40                  | 1.200                    | 48.000               | 136.464          | 5.458.559         |
| Afrunding           |                          |                      |                  | 14                |
| <u>130</u>          |                          | <u>124.000</u>       |                  | <u>14.101.272</u> |

Værdien af andele kan opskrives med forbedringer af selskabets ejendom, der godkendes af Københavns Kommune jf. principperne i deklarationen.



## Noter til årsrapporten

|  | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>2. Boligafgifter</b>  |                  |                  |
| Boligafgifter, boliger   | 3.614.147        | 3.614.147        |
| Boligafgift kontor, egne lokaler   | 25.740           | 27.030           |
|  | <u>3.639.887</u> | <u>3.641.177</u> |
| <b>3. Øvrige indtægter</b>   |                  |                  |
| Salg af nøgler og skilte   | 3.650            | 1.600            |
| Kælderrum  | 8.400            | 8.400            |
| Diverse indtægter, forbedringer ved salg af andele<br>betalt af foreningen | 355.400          | 29.497           |
| Venteliste   | 200              | 50               |
|  | <u>367.650</u>   | <u>39.547</u>    |
| <b>4. Forsikringer og abonnementer</b>                                     |                  |                  |
| Ejendomsforsikring   | 115.014          | 114.080          |
| Selvrisiko skade   | 0                | 4.336            |
|  | <u>115.014</u>   | <u>118.416</u>   |
| <b>5. Anden renholdelse</b>  |                  |                  |
| Rengøringselskab   | 282.527          | 257.615          |
| Trappevask   | 176.575          | 142.200          |
| Vinduespolering  | 58.625           | 32.575           |
| Rengøringsartikler   | 0                | 2.000            |
| Skadedyrsbekæmpelse  | 5.719            | 39.013           |
| Storskrald   | 13.563           | 48.606           |
|  | <u>537.009</u>   | <u>522.009</u>   |
| <b>6. Personaleomkostninger</b>  |                  |                  |
| Kørselsgodtgørelse   | 0                | 2.212            |
| Telefon ejendomsfunktionær   | 1.248            | 1.213            |
|  | <u>1.248</u>     | <u>3.425</u>     |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>7. Administration</b>                            |                  |                  |
| Generalforsamling og møder                          | 6.801            | 5.095            |
| Gårdfester incl. jubilæumsfest                      | 24.922           | 171.197          |
| Kontorhold, porto og gebyrer                        | 14.213           | 18.372           |
| Småanskaffelser, kontor                             | 30.103           | 0                |
| Gaver   | 470              | 3.538            |
| Bestyrelseshonorar                                  | 136.420          | 139.200          |
| Telefonhold   | 0                | 2.734            |
| Etablering af netværk                               | 28.445           | 0                |
| Annoncer  | 0                | 2.122            |
| Hjemmeside  | 499              | 275              |
| Kontor, egne lokaler                                | 0                | -268             |
| Revision og regnskab                                | 30.000           | 29.375           |
| Revision rest 2018                                  | 0                | 8.000            |
| Opstilling af nøgletal                              | 1.250            | 1.250            |
| Anden assistance revisor, afslutning af byfornyelse | 5.000            | 0                |
| Administrationshonorar                              | 192.703          | 191.364          |
| Udbetaling erstatning til beboere efter byggesag    | 0                | 24.675           |
|   | <u>470.826</u>   | <u>596.929</u>   |
| <b>8. Vedligeholdelse</b>                           |                  |                  |
| Tømrer og snedker                                   | 57.089           | 506.577          |
| Maler   | 0                | 155.491          |
| Murer   | 721.557          | 333.875          |
| Elektriker  | 375.249          | 644.060          |
| Varmeanlæg  | 16.562           | 14.962           |
| Ventilationsanlæg                                   | 0                | 2.611            |
| VVS-sanitet, vandrør mv.                            | 238.002          | 294.570          |
| Kloak   | 9.238            | 14.816           |
| Dørtelefon reparation                               | 0                | 630              |
| Drift af maskiner                                   | 7.312            | 0                |
| Nøgler og skilte                                    | 0                | 150              |
| Haveanlæg mv.                                       | 45.096           | 103.374          |
| Låsesmed  | 989              | 365              |
| Diverse opgaver efter aftale, Per Frederiksen       | 251.475          | 442.357          |
| Arkitekt rådgivning                                 | 0                | 1.798            |
| Diverse udgifter                                    | 0                | 1.835            |
| Småanskaffelser                                     | 0                | 2.208            |
|   | <u>1.722.569</u> | <u>2.519.679</u> |

## Noter til årsrapporten

|                                     | <u>2020</u>    | <u>2019</u>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>9. Vaskeri</b>                   |                |                |
| Vaskeriindtægter                    | -134.511       | -132.970       |
| Vedligeholdelse                     | 65.909         | 4.650          |
| Serviceaftaler                      | 23.097         | 54.667         |
|                                     | <u>-45.505</u> | <u>-73.653</u> |
| <b>10. Finansielle indtægter</b>    |                |                |
| Renteindtægter, bank                | <u>0</u>       | <u>642</u>     |
|                                     | <u>0</u>       | <u>642</u>     |
| <b>11. Finansielle omkostninger</b> |                |                |
| Prioritetsrenter og bidrag          | 296.511        | 224.568        |
| Renteudgifter, bank                 | 639            | 338            |
|                                     | <u>297.150</u> | <u>224.906</u> |

## Noter til årsrapporten

### 12. Ejendommen matr. nr. 2266 Sundbyøster

|                              | <u>Købspris</u>         | <u>Forbedringer</u>      | <u>Installationer</u>   | <u>Ejendom<br/>i alt</u> |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Kostpris primo               | 1.534.401               | 12.586.707               | 1.194.630               | 15.315.738               |
| Tilgang                      | 0                       | 3.551.100                | 0                       | 3.551.100                |
| Afgang                       | <u>0</u>                | <u>0</u>                 | <u>0</u>                | <u>0</u>                 |
| <b>Kostpris ultimo</b>       | <b><u>1.534.401</u></b> | <b><u>16.137.807</u></b> | <b><u>1.194.630</u></b> | <b><u>18.866.838</u></b> |
| Afskrivninger primo          | 0                       | 2.891.272                | 255.464                 | 3.146.736                |
| Årets afskrivninger          | <u>0</u>                | <u>206.682</u>           | <u>11.612</u>           | <u>218.294</u>           |
| <b>Afskrivninger ultimo</b>  | <b><u>0</u></b>         | <b><u>3.097.954</u></b>  | <b><u>267.076</u></b>   | <b><u>3.365.030</u></b>  |
| Opskrivninger primo          | 1.756.420               | 0                        | 0                       | 1.756.420                |
| Årets opskrivninger          | 218.294                 | 0                        | 0                       | 218.294                  |
| Tilbageført opskrivning      | <u>0</u>                | <u>0</u>                 | <u>0</u>                | <u>0</u>                 |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>  | <b><u>1.974.714</u></b> | <b><u>0</u></b>          | <b><u>0</u></b>         | <b><u>1.974.714</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b> | <b><u>3.509.115</u></b> | <b><u>13.039.853</u></b> | <b><u>927.554</u></b>   | <b><u>17.476.522</u></b> |

(Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 110.000.000.)

|  | <u>2020</u>       | <u>2019</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>13. Byfornyelsesprojekt</b>                             |                   |                   |
| Byggeprojekt vedr. tag, facade, vinduer og baderum         | 20.724.053        | 20.724.053        |
| Byfornyelsestilskud fra Københavns Kommune                 | -7.176.840        | -7.176.840        |
| Overført vedligeholdelsesandel                             | -9.996.113        | 0                 |
| Overført til forbedringer - godkendt af Københavns Kommune | <u>-3.551.100</u> | <u>0</u>          |
|  | <u>0</u>          | <u>13.547.213</u> |

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

## Noter til årsrapporten

|  | <u>2020</u>      | <u>2019</u>       |
|--|------------------|-------------------|
| <b>14. Tilgodehavender</b>   |                  |                   |
| Forsikringssag   | 11.125           | 0                 |
| Restancer  | 1.290            | 3.091             |
| Udlæg for andelshavere   | 0                | 533               |
| Mellemregning salg andele  | 0                | 1.194             |
|  | <u>12.415</u>    | <u>4.818</u>      |
| <b>15. Likvide beholdninger</b>  |                  |                   |
| Kasse  | 1.469            | 6.511             |
| Arbejdernes Landsbank, kassekredit                                       | 15.028           | 1.841.606         |
| Arbejdernes Landsbank, foreningskonto                                    | 894.620          | 9.874             |
| Arbejdernes Landsbank, Køb/salg  | 363.160          | 33.250            |
|  | <u>1.274.277</u> | <u>1.891.241</u>  |
| <b>16. Andelsindskud</b>   |                  |                   |
| Saldo primo 1/1 2020   | 124.000          | 124.000           |
|  | <u>124.000</u>   | <u>124.000</u>    |
| <b>17. Reserve for opskrivning af selskabets ejendom</b>                 |                  |                   |
| Opskrivning primo  | 1.756.420        | 1.656.496         |
| Årets opskrivning  | 218.294          | 99.924            |
| Årets nedskrivning   | 0                | 0                 |
|  | <u>1.974.714</u> | <u>1.756.420</u>  |
| <b>18. Overført resultat mv.</b>   |                  |                   |
| Tidligere års resultat   | 12.033.307       | 13.614.788        |
| Betalte prioritetsafdrag   | 409.817          | 300.974           |
| Regnskabsmæssige afskrivninger   | -218.294         | -99.924           |
| Overført restandel af årets resultat                                     | -10.545.243      | -1.782.531        |
|  | <u>1.679.587</u> | <u>12.033.307</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-<br/>restgæld</u> | <u>kurs</u> | <u>Kursværdi</u>  |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|-------------------|
| 1 LR Realkredit, 1,5690%, kontantlån | 14.679.209        | 14.813.328                       | 100,0000    | 14.813.328        |
|                                      | <u>14.679.209</u> | <u>14.813.328</u>                |             | <u>14.813.328</u> |

| Nr.                                  | <u>Renter og<br/>bidrag</u> | <u>Afdrag i<br/>året</u> | <u>Kortfristet<br/>andel af<br/>prioritets-<br/>gæld</u> |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--|
| 1 LR Realkredit, 1,5690%, kontantlån | 296.511                     | 409.817                  | 416.284  |
|                                      | <u>296.511</u>              | <u>409.817</u>           | <u>416.284</u>   |

| Nr. Låneoplysninger                  | <u>Restløbetid</u> | <u>Resterende<br/>afdrags-<br/>frihed</u> | <u>Rente-<br/>tilpasning</u> |
|--------------------------------------|--------------------|---|------------------------------|
| 1 LR Realkredit, 1,5690%, kontantlån | 28,50 år           | -   | -                            |

|                                      | <u>2020</u>    | <u>2019</u>   |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>21. Varmeregnskab</b>             |                |               |
| Varme indbetalt aconto               | 211.245        | 1.067.703     |
| Køb af varme                         | -196.324       | -1.012.698    |
| Uafregnet varmeregnskab tidligere år | 115.166        | -241          |
|                                      | <u>130.087</u> | <u>54.764</u> |

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>22. Øvrig gæld</b>   |                |                |
| Grant Thornton          | 31.250         | 30.625         |
| Ørsted                  | 16.000         | 16.363         |
| Forudbetalt boligafgift | 17.681         | 11.172         |
| A-skat mv.              | 19.356         | 4.855          |
| Diverse regninger       | 71.472         | 332.276        |
|                         | <u>155.759</u> | <u>395.291</u> |

## Noter til årsrapporten

### 23. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

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

Arbejdernes Landsbank har udstedt en transport på byfornyelsestilskud fra Københavns Kommune på kr. 1.493.930,40.

#### **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 / Østriggsgade 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 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        |
|   |                                    | <hr/> | <hr/>     |
|   |                                    | 130   | 8.259     |
| B5  | Øvrige lejemål, kældre, garage mm. | 0     | 0         |
| B6  | I alt                              | <hr/> | <hr/>     |
|   |                                    | 130   | 8.259     |

| 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    |
| <b>Hæftelser</b> |   |              |         |
| 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 Godkendt anskaffelsessum pr. 31. december 2020

|    | Kr.  | Gns. kr. pr. kvm |       |
|----|--|------------------|-------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 14.101.272       | 1.707 |
| 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

### 24. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

| <b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b> |  | <b>Gns. kr. / pr.<br/>andels kvm</b> | <b>kr. / kvm</b> |
|---|--|--------------------------------------|------------------|
| <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    | 11.673.177        | 79%           |
| Øvrige omkostninger                             | 2.390.930         | 16%           |
| Finansielle poster, netto                       | 297.150           | 2%            |
| Afdrag  | 409.817           | 3%            |
| I alt   | <u>14.771.074</u> | <u>100%</u>   |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter |                   | <u>91%</u>    |

|  | <b>Forrige år</b> | <b>Sidste år</b> | <b>I år</b>   |
|--|-------------------|------------------|---------------|
| <b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm | <u>57</u>         | <u>-192</u>      | <u>-1.259</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)                                | 2.125                    | 2.116                    |
| <b>K1</b> Foreslået andelsværdi                           | 1.714                    |                          |
| <b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 1.665                    |                          |
| <b>K3</b> Teknisk andelsværdi                             | 3.379                    |                          |
| Reserver uden for andelsværdi                             | 0                        |                          |

|   | <b>Forrige år</b> | <b>Sidste år</b> | <b>I år</b>  |
|---|-------------------|------------------|--------------|
| <b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm   | 135               | 296              | 203          |
| <b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> ) | <u>0</u>          | <u>0</u>         | <u>1.210</u> |
| <b>M3</b> Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm  | <u>135</u>        | <u>296</u>       | <u>1.413</u> |

**P** Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %  
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

|   | <b>Forrige år</b> | <b>Sidste år</b> | <b>I år</b> |
|---|-------------------|------------------|-------------|
| <b>R</b> Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm | <u>0</u>          | <u>37</u>        | <u>50</u>   |