

Selvejeboligselskabet

Havnen III

Årsrapport for 2021

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2022**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning- og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	15
Nøgleoplysninger	20

Foreningsoplysninger

Selvejeboligselskabet

Havnen III
CVR-nr. 12 18 79 12

Adresse

Polensgade 34, st.tv.
2300 København S

Bestyrelse

Marta Stawska (Formand)
Alexander Sennerfelder
Christina Bjørn
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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Selvejrboligselskabet **Havnen III**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

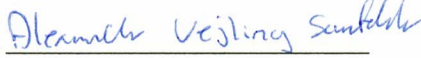
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2022

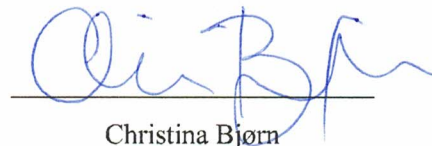
Bestyrelse



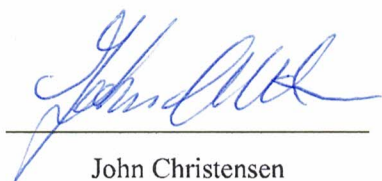
Marta Stawska



Alexander Sennerfelder



Christina Bjørn



John Christensen



Majken Nielsen

Administratørerklæring

Som administrator for Selvejrboligselskabet har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Lund Elmer Sandager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i selvejerboligselskabet Havnen III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for selvejerboligselskabet Havnen III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selvejerboligselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selvejerboligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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 selvejerboligselskabets 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 selvejerboligselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selvejerboligselskabets 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 selvejerboligselskabets 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 selvejerboligselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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 28. april 2022

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 for 2021 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger offentliggjort af Erhvervsstyrelsen i december 2021:

Årets resultat efter skat er uændret, men der er foretaget en omplacering af følgende poster i noterne:

1. Restancer er flyttet fra note 13 andre tilgodehavender til selvstændig post i aktiverne

Ændringerne har ikke påvirket egenkapitalen i indeværende år eller i sammenligningsåret.

Foreningens sammenligningstal for 2020 er ændret i overensstemmelse hermed.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra salg af nøgler mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

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%

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

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

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	Indtægter	2021	2020
2	Boligafgift	3.632.925	3.639.887
3	Øvrige indtægter	158.578	502.161
		<u>3.791.503</u>	<u>4.142.048</u>
	Omkostninger		
	Ejendomsskat	409.979	385.319
	Elforbrug	115.198	87.912
	Vandforbrug	363.576	318.055
	Renovation	272.454	257.253
4	Forsikringer og abonnementer	123.708	115.014
5	Anden renholdelse	531.528	537.009
6	Personaleomkostninger	2.785	1.248
7	Administration	470.266	470.826
8	Vedligeholdelse	1.296.975	1.811.575
	Vedligeholdelsesandel byfornyelsesprojekt	0	9.996.113
10	Afskrivning	218.294	218.294
		<u>3.804.763</u>	<u>14.198.618</u>
	Resultat før finansielle poster	-13.260	-10.056.570
9	Finansielle omkostninger	-266.595	-297.150
	Årets resultat	<u>-279.855</u>	<u>-10.353.720</u>
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført restandel af årets resultat	-279.855	-10.353.720
	Disponeret i alt	<u>-279.855</u>	<u>-10.353.720</u>
	Likviditetsresultat:		
	Årets resultat	-279.855	-10.353.720
	Betalte prioritetsafdrag	416.284	409.817
	Regnskabsmæssige afskrivninger	218.294	218.294
		<u>-477.845</u>	<u>-10.545.243</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Aktiver	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10	Ejendommen matr. nr. 2266, Sundbyøster		
	Kostpris	3.727.409	3.509.115
	Forbedringer	12.833.171	13.039.853
	Installationer	915.942	927.554
11	Byfornyelsesprojekt	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>17.476.522</u>	<u>17.476.522</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.476.522</u>	<u>17.476.522</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	19.808	1.290
12	Tilgodehavender	47.540	11.125
	Forudbetalte omkostninger	<u>123.908</u>	<u>115.252</u>
		<u>191.256</u>	<u>127.667</u>
13	Likvide beholdninger	<u>950.816</u>	<u>1.274.277</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.142.072</u>	<u>1.401.944</u>
	Aktiver i alt	<u>18.618.594</u>	<u>18.878.466</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver	2021	2020
	Andelsindskud	124.000	124.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	2.193.008	1.974.714
	Overført resultat mv.	1.399.732	1.679.587
		<u>3.716.740</u>	<u>3.778.301</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0
	Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital	<u>3.716.740</u>	<u>3.778.301</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	13.840.070	14.262.925
		<u>13.840.070</u>	<u>14.262.925</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af prioritetsgæld	422.854	416.284
15	Varmeregnskab	77.134	130.087
	Afregning salg af andel	379.250	135.110
16	Øvrig gæld	182.546	155.759
		<u>1.061.784</u>	<u>837.240</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.901.854</u>	<u>15.100.165</u>
	Passiver i alt	<u>18.618.594</u>	<u>18.878.466</u>
1	Andelskroneberegning		
17	Eventualforpligtelse		
18	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

Andelsindskud	2021	2020
Saldo primo 1/1 2021	124.000	124.000
	<u>124.000</u>	<u>124.000</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	1.974.714	1.756.420
Årets opskrivning	218.294	218.294
Årets nedskrivning	0	0
	<u>2.193.008</u>	<u>1.974.714</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	1.679.587	12.033.307
Overført restandel af årets resultat	-279.855	-10.353.720
	<u>1.399.732</u>	<u>1.679.587</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>3.716.740</u>	<u>3.778.301</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>3.716.740</u>	<u>3.778.301</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021

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 2021 for kr. 9.161.323, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 17.476.522 pr. 31. december 2021.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2021 iflg. årsrapport	3.716.740
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 124.000)	<u>29,97</u>

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

Egenkapital pr. 31. december 2021	3.716.740
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	14.262.924
Prioritetsgæld, kursvædi	<u>-14.388.993</u>
	<u>88.937.309</u>
Værdi pr. indskudskrone 88.937.309 / 124.000	717,24

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021, - 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

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.

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 2021	<u>278.839</u>
	<u>14.204.261</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. De akkumulerede afdrag udgør pr. 31. december 2021 kr. 1.127.076 som skal fordeles med 24,74% eller i alt kr. 278.839.

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2021 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	91.640	6.414.830
20	1.000	20.000	114.550	2.290.991
40	1.200	48.000	137.461	5.498.425
Afrunding				14
<u>130</u>		<u>124.000</u>		<u>14.204.261</u>

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

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Boligafgifter		
Boligafgifter, boliger	3.607.635	3.614.147
Boligafgift kontor, egne lokaler	25.290	25.740
	<u>3.632.925</u>	<u>3.639.887</u>
3. Øvrige indtægter		
Salg af nøgler og skilte	950	3.650
Kælderrum	8.400	8.400
Diverse indtægter, forbedringer ved salg af andele betalt af foreningen	0	355.400
Venteliste	0	200
Vaskeriindtægter	148.108	134.511
Øvrige indtægter	1.120	0
	<u>158.578</u>	<u>502.161</u>
4. Forsikringer og abonnementer		
Ejendomsforsikring	112.744	115.014
Falck hjertestarter	10.964	0
	<u>123.708</u>	<u>115.014</u>
5. Anden renholdelse		
Rengøringsselskab	298.287	282.527
Trappevask	183.450	176.575
Vinduespolering	35.175	58.625
Rengøringsartikler	616	0
Skadedyrsbekæmpelse	2.375	5.719
Storskrald	11.625	13.563
	<u>531.528</u>	<u>537.009</u>
6. Personaleomkostninger		
Kørselsgodtgørelse	1.477	0
Telefon ejendomsfunktionær	1.308	1.248
	<u>2.785</u>	<u>1.248</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
7. Administration		
Generalforsamling og møder	9.373	6.801
Gårdfester incl. jubilæumsfest	15.369	24.922
Kontorhold, porto og gebyrer	30.922	14.213
Småanskaffelser, kontor	7.150	30.103
Gaver	4.183	470
Bestyrelsehonorerar	143.700	136.420
Etablering af netværk	22.692	28.445
Hjemmeside	510	499
Revision og regnskab	30.500	30.000
Revision rest 2020	8.125	0
Opstilling af nøgletal	1.250	1.250
Anden assistance revisor, afslutning af byfornyelse	0	5.000
Administrationshonorerar	194.052	192.703
Tab på debitorer	2.440	0
	<u>470.266</u>	<u>470.826</u>
8. Vedligeholdelse		
Tømrer og snedker	121.643	57.089
Maler	22.475	0
Murer	31.100	721.557
Elektriker	80.865	375.249
Varmeanlæg	0	16.562
VVS-sanitet, vandrør mv.	373.343	238.002
Vaskeri, vedligeholdelse	142.497	65.909
Vaskeri, serviceaftaler	15.800	23.097
Kloak	10.225	9.238
Dørtelefon reparation	3.155	0
Drift af maskiner	0	7.312
Haveanlæg mv.	103.825	45.096
Låsesmed	0	989
Diverse opgaver efter aftale, Per Frederiksen	391.954	251.475
Diverse udgifter	93	0
	<u>1.296.975</u>	<u>1.811.575</u>
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	264.181	296.511
Renteudgifter, bank	2.414	639
	<u>266.595</u>	<u>297.150</u>

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 2266 Sundbyøster

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.534.401	16.137.807	1.194.630	18.866.838
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.534.401	16.137.807	1.194.630	18.866.838
Afskrivninger primo	0	3.097.954	267.076	3.365.030
Årets afskrivninger	0	206.682	11.612	218.294
Afskrivninger ultimo	0	3.304.636	278.688	3.583.324
Opskrivninger primo	0	0	0	1.974.714
Årets opskrivninger	0	0	0	218.294
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	2.193.008
Regnskabsmæssig værdi	1.534.401	12.833.171	915.942	17.476.522

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
11. Byfornyelsesprojekt		
Byggeprojekt vedr. tag, facade, vinduer og baderum	0	20.724.053
Byfornyelsestilskud fra Københavns Kommune	0	-7.176.840
Overført vedligeholdelsesandel	0	-9.996.113
Overført til forbedringer - godkendt af Københavns Kommune	0	-3.551.100
	<u>0</u>	<u>0</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>2021</u>	<u>2020</u>		
12.	Tilgodehavender				
	Forsikringssag	23.123	11.125		
	Udlæg for andelshavere	24.417	0		
		<u>47.540</u>	<u>11.125</u>		
13.	Likvide beholdninger				
	Kasse	292	1.469		
	Arbejdernes Landsbank, kassekredit	11.904	15.028		
	Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	528.694	894.620		
	Arbejdernes Landsbank, Køb/salg	409.926	363.160		
		<u>950.816</u>	<u>1.274.277</u>		
14.	Prioritetsgæld				
Nr.		<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1	Nykredit, 1,5689%, kontantlån	14.262.924	14.388.993	100,0000	14.388.993
		<u>14.262.924</u>	<u>14.388.993</u>		<u>14.388.993</u>
					<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
Nr.			<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1	Nykredit, 1,5689%, kontantlån		264.181	416.284	422.854
			<u>264.181</u>	<u>416.284</u>	<u>422.854</u>
Nr.	Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1	Nykredit, 1,5689%, kontantlån		27,50 år	-	-
15.	Varmeregnskab				
	Varme indbetalt aconto		213.245	211.245	
	Køb af varme		-194.753	-196.324	
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år		58.642	115.166	
			<u>77.134</u>	<u>130.087</u>	

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
16. Øvrig gæld		
Grant Thornton	31.750	31.250
Administrator	10.850	0
Ørsted	20.000	16.000
Forudbetalt boligafgift	36.347	17.681
A-skat mv.	12.014	19.356
Diverse regninger	71.585	71.472
	<u>182.546</u>	<u>155.759</u>

17. 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 / 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 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

18. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

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

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	8.226	8.226	129	8.226
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	33	33	1	33
	<u>8.259</u>	<u>8.259</u>	<u>41</u>	<u>8.259</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>8.259</u>	<u>8.259</u>	<u>41</u>	<u>8.259</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi				x	
Fordelingstal benyttet ved opgørelse					
C2 boligafgiften		x			
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

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

		Kr.	Gns. kr. pr. kvn
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		17.476.522	2.116
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

18. 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 / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	1.296.975	29%
	Øvrige omkostninger	2.507.788	56%
	Finansielle poster, netto	266.595	6%
	Afdrag	416.284	9%
	I alt	<u>4.487.642</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>96%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-192</u>	<u>-1.259</u>
			I år
			<u>-34</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	
		Kr. pr. kvm total	
	Offentlig ejendomsvurdering	13.372	13.319
	Valuarvurdering	0	0
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.125	2.116
K1	Foreslået andelsværdi	2.146	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.673	
K3	Teknisk andelsværdi	3.819	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	296	219
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>1.210</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>296</u>	<u>1.430</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		15%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>37</u>	<u>50</u>
			<u>51</u>