

Selvejeboligselskabet

Havnen III

Årsrapport for 2022

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 29. marts 2023**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning- og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	15
Nøgleoplysninger	21

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 2022 for Selvejeboligselskabet **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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

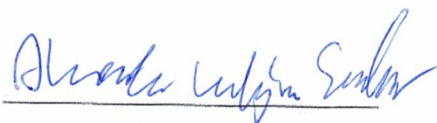
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2023

Bestyrelse



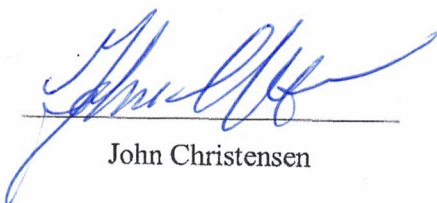
Marta Stawska



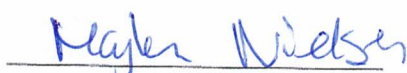
Alexander Sennerfelder



Christina Bjørn



John Christensen



Majken Nielsen

Administratørerklæring

Som administrator for Selvejeboligselskabet har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selvejerboligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 regnskabsbrugere 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 15. marts 2023

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 2022 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.

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 er uændret i forhold til sidste år.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabet 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

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 andelsboligforningsloven 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, 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 2022

Note	Indtægter	2022	2021
2	Boligafgift	3.824.572	3.632.925
3	Øvrige indtægter	178.560	158.578
		<u>4.003.132</u>	<u>3.791.503</u>
	Omkostninger		
	Ejendomsskat	428.019	409.979
	Elforbrug	197.926	115.198
	Vandforbrug	283.144	363.576
	Renovation	320.080	272.454
4	Forsikringer og abonnementer	128.143	123.708
5	Anden renholdelse	351.825	531.528
6	Personaleomkostninger	190.108	2.785
7	Administration	573.682	470.266
8	Vedligeholdelse	1.311.546	1.296.975
10	Afskrivning	218.294	218.294
		<u>4.002.767</u>	<u>3.804.763</u>
	Resultat før finansielle poster	365	-13.260
9	Finansielle omkostninger	<u>-259.879</u>	<u>-266.595</u>
	Årets resultat	<u>-259.514</u>	<u>-279.855</u>
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført restandel af årets resultat	<u>-259.514</u>	<u>-279.855</u>
	Disponeret i alt	<u>-259.514</u>	<u>-279.855</u>
	Likviditetsresultat:		
	Årets resultat	-259.514	-279.855
	Betalte prioritetsafdrag	-422.854	-416.284
	Regnskabsmæssige afskrivninger	218.294	218.294
		<u>-464.074</u>	<u>-477.845</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10	Ejendommen matr. nr. 2266, Sundbyøster		
	Kostpris	3.945.703	3.727.409
	Forbedringer	12.626.489	12.833.171
	Installationer	904.330	915.942
		<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	24.781	19.808
11	Tilgodehavender	74.531	47.540
	Forudbetalte omkostninger	144.632	123.908
		<u>243.944</u>	<u>191.256</u>
12	Likvide beholdninger	<u>368.795</u>	<u>950.816</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>612.739</u>	<u>1.142.072</u>
	Aktiver i alt	<u>18.089.261</u>	<u>18.618.594</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022	2021
	Andelsindskud	124.000	124.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	2.411.302	2.193.008
	Overført resultat mv.	1.140.218	1.399.732
		<u>3.675.520</u>	<u>3.716.740</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>3.675.520</u>	<u>3.716.740</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	13.410.542	13.840.070
		<u>13.410.542</u>	<u>13.840.070</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af prioritetsgæld	429.528	422.854
14	Varmeregnskab	127.038	77.134
	Afregning salg af andel	203.666	379.250
15	Øvrig gæld	242.967	182.546
		<u>1.003.199</u>	<u>1.061.784</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.413.741</u>	<u>14.901.854</u>
	Passiver i alt	<u>18.089.261</u>	<u>18.618.594</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Eventualforpligtelse		
17	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andelsindskud		
Saldo primo 1/1 2022	124.000	124.000
	<u>124.000</u>	<u>124.000</u>
 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	2.193.008	1.974.714
Årets opskrivning	218.294	218.294
Årets nedskrivning	0	0
	<u>2.411.302</u>	<u>2.193.008</u>
 Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	1.399.732	1.679.587
Overført restandel af årets resultat	-259.514	-279.855
	<u>1.140.218</u>	<u>1.399.732</u>
 Egenkapital før andre reserver	<u>3.675.520</u>	<u>3.716.740</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>3.675.520</u>	<u>3.716.740</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022

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 2022 for kr. 9.161.323, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 17.476.522 pr. 31. december 2022.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2022 iflg. årsrapport	3.675.520
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 124.000)	<u>29,64</u>

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

Egenkapital pr. 31. december 2022	3.675.520
Tilbagebetalingskrav jf. byfornyelsesloven § 29	-7.176.840
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2021	110.000.000
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-17.476.522</u>
	92.523.478
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.840.070
Prioritetsgæld, kursvædi	<u>-11.892.434</u>
	<u>1.947.636</u>
	<u>90.969.794</u>
Værdi pr. indskudskrone 90.969.794 / 124.000	733,63

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022, - 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 2022	<u>383.453</u>
	<u>14.308.875</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 2022 kr. 1.549.930 som skal fordeles med 24,74% eller i alt kr. 383.453.

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2022 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	92.315	6.462.075
20	1.000	20.000	115.394	2.307.864
40	1.200	48.000	138.473	5.538.921
Afrunding				<u>14</u>
<u>130</u>		<u>124.000</u>		<u>14.308.875</u>

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

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Boligafgifter		
Boligafgifter, boliger	3.799.372	3.607.635
Boligafgift kontor, egne lokaler	25.200	25.290
	<u>3.824.572</u>	<u>3.632.925</u>
3. Øvrige indtægter		
Salg af nøgler og skilte	775	950
Kælderrum	8.400	8.400
Indbetaling byggeskadefonden	7.750	0
Vaskeriindtægter	157.055	148.108
Øvrige indtægter	3.930	1.120
Venteliste	650	0
	<u>178.560</u>	<u>158.578</u>
4. Forsikringer og abonnementer		
Ejendomsforsikring	118.444	112.744
Falck hjertestarter	7.249	10.964
Tryghedsaftale	2.450	0
	<u>128.143</u>	<u>123.708</u>
5. Anden renholdelse		
Rengøringselskab	112.087	298.287
Trappevask	138.794	183.450
Vinduespolering	23.450	35.175
Rengøringsartikler	15.471	616
Skadedyrsbekæmpelse	32.085	2.375
Storskrald	25.938	11.625
Rengøring	4.000	0
	<u>351.825</u>	<u>531.528</u>
6. Personaleomkostninger		
Lønninger og feriepenge	177.208	0
Pensionsbidrag	4.070	0
Sociale omkostninger	880	0
Regulering feriepenge	1.875	0
Arbejdstøj	4.809	0
Kørselsgodtgørelse	0	1.477
Telefon ejendomsfunktionær	1.266	1.308
	<u>190.108</u>	<u>2.785</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
7. Administration		
Generalforsamling og møder	10.191	9.373
Gårdfester incl. jubilæumsfest	35.512	15.369
Kontorhold, porto og gebyrer	34.740	30.922
Småanskaffelser, kontor	17.123	7.150
Gaver	2.346	4.183
Bestyrelsehonorer	193.200	143.700
Etablering af netværk	0	22.692
Hjemmeside	675	510
Revision og regnskab	32.500	30.500
Revision rest 2020	0	8.125
Opstilling af nøgletal	1.250	1.250
Advokathonorer	10.750	0
Administrationshonorer	199.098	194.052
Anden assistance, administrator	1.875	0
Tab på debitorer	34.422	2.440
	<u>573.682</u>	<u>470.266</u>
8. Vedligeholdelse		
Tømrer og snedker	439.042	121.643
Maler	1.509	22.475
Murer	12.438	31.100
Elektriker	102.370	80.865
Varmeanlæg	16.603	0
VVS-sanitet, vandrør mv.	132.210	373.343
Vaskeri, vedligeholdelse	114.732	142.497
Vaskeri, serviceaftaler	8.838	15.800
Kloak	12.305	10.225
Glarmester	16.276	0
Dørtelefon reparation	3.366	3.155
Drift af maskiner	8.105	0
Haveanlæg mv.	43.143	103.825
Legeplads	236.566	0
Låsesmed	19.598	0
Diverse opgaver efter aftale, Per Frederiksen	58.961	391.954
Teknisk rådgivning	49.878	0
Materialer	1.237	0
Diverse udgifter	34.369	93
	<u>1.311.546</u>	<u>1.296.975</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	256.564	264.181
Renteudgifter, bank	<u>3.315</u>	<u>2.414</u>
	<u>259.879</u>	<u>266.595</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	3.304.636	278.688	3.583.324
Årets afskrivninger	0	206.682	11.612	218.294
Afskrivninger ultimo	0	3.511.318	290.300	3.801.618
Opskrivninger primo	0	0	0	2.193.008
Årets opskrivninger	0	0	0	218.294
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	2.411.302
Regnskabsmæssig værdi	1.534.401	12.626.489	904.330	17.476.522

(Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 110.000.000.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
11. Tilgodehavender		
Forsikringsager	38.692	23.123
Udlæg for andelshavere	35.839	24.417
	<u>74.531</u>	<u>47.540</u>
12. Likvide beholdninger		
Kasse	4.608	292
Arbejdernes Landsbank, kassekredit	17.601	11.904
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto (kredit kr. 500.000)	110.523	528.694
Arbejdernes Landsbank, Køb/salg	236.063	409.926
	<u>368.795</u>	<u>950.816</u>

Noter til årsrapporten

13. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, 1,5689%, kontantlån	13.840.070	13.958.256	85,2000	11.892.434
	<u>13.840.070</u>	<u>13.958.256</u>		<u>11.892.434</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nykredit, 1,5689%, kontantlån	256.564	422.854	429.528
	<u>256.564</u>	<u>422.854</u>	<u>429.528</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nykredit, 1,5689%, kontantlån	26,50 år	-	-

14. Varmeregnskab

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Varme indbetalt aconto	211.245	213.245
Køb af varme	-190.810	-194.753
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	106.603	58.642
	<u>127.038</u>	<u>77.134</u>

15. Øvrig gæld

Grant Thornton	33.750	31.750
Administrator	0	10.850
Bestyrelseshonorar	18.792	0
Ørsted	40.000	20.000
Forudbetalt boligafgift	35.342	36.347
A-skat mv.	24.974	12.014
Feriepengeforpligtelse	14.208	0
Diverse regninger	75.901	71.585
	<u>242.967</u>	<u>182.546</u>

Noter til årsrapporten

16. 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 lovekendtgørelse 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 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

17. 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

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<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>

	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. kvm
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

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm		kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm		531	531
	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	1.311.546		28%
	Øvrige omkostninger	2.691.221		57%
	Finansielle poster, netto	259.879		6%
	Afdrag	422.854		9%
	I alt	<u>4.685.500</u>		<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>96%</u>
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-1.259</u>	<u>-34</u>	<u>-32</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	1.739		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.678		
K3	Teknisk andelsværdi	3.417		
	Reserver uden for andelsværdi	0		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	219	157	159
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>1.210</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>1.430</u>	<u>157</u>	<u>159</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		18%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>50</u>	<u>51</u>	<u>51</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.”

Marta Stawska

Bestyrelsesformand

Serienummer: f0b8fa3d-11bd-44ec-bbdb-0111ff09a470

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-23 13:58:01 UTC



Majken Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5a6e9947-1afc-41cd-be52-e4272d8e7462

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-23 14:17:01 UTC



Kjeld Jørgensen

Administrator

Serienummer: f27df6f6-9b06-403d-a4dc-10d9c4b42e8c

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-06-26 06:56:46 UTC



John Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 74e3b83d-2055-489c-ba96-d6f461870c2c

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-26 07:09:22 UTC



Christina Bjørn

Bestyrelsesmedlem



Alexander Sennerfelder

Bestyrelsesmedlem



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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

PENNEO

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

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

Anders Holmgard Christiansen
Statsautoriseret revisor

Afventer
underskrift 

Mathias Toxværd
Dirigent

Afventer
underskrift 

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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