

Andelsboligforeningen Havnearkaderne

v/DreistStorgaard Advokater A/S

Garnisonsvej 2

4700 Næstved

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Havnemarkederne 38 - 95 4220 Korsør Matr.nr. 2244d, 244b og 244g, Korsør Bygrunde	
CVR-nr.	33 31 83 40	
Bestyrelse	Jan Philip Winther Jørgen Munk Inger Mark	formand bestyrelsesmedlem bestyrelsesmedlem
Administrator	DreistStorgaard Advokater A/S Garnisonsvej 2 4700 Næstved	
Revisor	Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Havnearkaderne skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Næstved, den 22. april 2024

Administrator:

DreistStorgaard Advokater A/S

Penneo dokumentnøgle: IT4Q-HMHP7-Y2EF8-7QEWE-24BIL-YTUN1

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Havnearkaderne.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 22. april 2024

Bestyrelsen:

Jan Philip Winther
formand

Jørgen Munk
bestyrelsesmedlem

Inger Mark
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Havnearkaderne.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Havnearkaderne for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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 revisors 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 revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde et årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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. Fejlinformation 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentligt 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 foreningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Næstved, den 22. april 2024

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Leif Stolberg-Rohr Nørskov
Statsautoriseret revisor
ID: mne32117

Penneo dokumentnøgle: ITI4Q-HMHP7-Y2EF8-7QEWE-24BIL-YTUN1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Havnearkaderne for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyr m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen m.v., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståede.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 32, stk. 4 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret)		
		2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
1	Indtægter - andelshavere	3.699.771	3.695.796	3.701.196
2	Andre indtægter	374.666	355.769	360.517
	Indtægter	4.074.437	4.051.565	4.061.713
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-921.497	-919.910	-919.959
4	Renholdelse og udenomsarealer	-3.729	0	-6.346
5	Vedligeholdelse, løbende	-36.950	-20.000	-13.160
6	Administrations- og foreningsomkostninger	-151.914	-134.615	-151.959
	Omkostninger	-1.114.090	-1.074.525	-1.091.424
	Resultat før finansielle poster	2.960.347	2.977.040	2.970.289
7	Finansielle indtægter	428	0	0
8	Finansielle omkostninger	-3.929.949	-1.991.679	-2.426.990
	Finansielle poster	-3.929.521	-1.991.679	-2.426.990
	Årets resultat	-969.174	985.361	543.299
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-969.174	985.361	543.299
	Disponeret i alt	-969.174	985.361	543.299
Likviditetsresultat				
	Årets resultat	-969.174	985.361	543.299
	Indeksering på prioritetsgæld	2.371.020	500.000	872.009
	Afdrag på prioritetsgæld	-1.569.783	-1.500.000	-1.539.980
	Likviditetsresultat i alt	-167.937	-14.639	-124.672

Balance pr. 31. december

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Aktiver		
9	Ejendommens værdi	54.438.727	54.438.727
	Materielle anlægsaktiver	54.438.727	54.438.727
	Anlægsaktiver	54.438.727	54.438.727
	Tilgodehavende hos andelshavere	7.565	0
10	Andre tilgodehavender	0	1.609
11	Periodeafgrænsningsposter	224.297	223.345
	Tilgodehavender	231.862	224.954
12	Likvide beholdninger	966.981	1.609.304
	Likvide beholdninger	966.981	1.609.304
	Omsætningsaktiver	1.198.843	1.834.258
	Aktiver	55.637.570	56.272.985

Penneo dokumentnøgle: IT4Q-HMHP7-Y2EF8-7QEWE-24BIL-YTUN1

Balance pr. 31. december

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Passiver		
	Andelsindskud	10.957.204	10.957.204
	Overført resultat m.v.	14.714.835	15.684.009
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	690.043	690.043
	Egenkapital	26.362.082	27.331.256
13	Prioritetsgæld	27.441.991	26.648.267
	Langfristede gældsforpligtelser	27.441.991	26.648.267
13	Prioritetsgæld	1.588.370	1.580.859
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	475.500
14	Øvrig gæld	245.127	237.103
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.833.497	2.293.462
	Gældsforpligtelser	29.275.488	28.941.729
	Passiver	55.637.570	56.272.985
15	Bestyrelsesansvar- besvigelses og foreningsansvarsforsikring		
16	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
17	Beregning af andelsværdien		
18	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	10.957.204	10.957.204
	10.957.204	10.957.204
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	15.684.009	15.140.710
Rest af årets resultat	-969.174	543.299
	14.714.835	15.684.009
Egenkapital før andre reserver	25.672.039	26.641.213
Reserve for vedligeholdelse af ejendom Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	690.043	690.043
	690.043	690.043
Andre reserver	690.043	690.043
Egenkapital	26.362.082	27.331.256

Penneo dokumentnøgle: IT14Q-HMHP7-Y2EF8-7QEWE-24BIL-YTUN1

Noter til årsrapport

1	Indtægter - andelshavere	2023	Budget (ej revideret)	2022
		kr.	kr.	kr.
	Boligafgift	3.688.296	3.688.296	3.688.296
	Overdragelsesgebyr	9.375	4.500	4.500
	Ventelistegebyr	2.100	3.000	5.400
	Nøgler m.v.	0	0	3.000
	Indtægter - andelshavere i alt	3.699.771	3.695.796	3.701.196

2	Andre indtægter	2023	Budget (ej revideret)	2022
		kr.	kr.	kr.
	Tilskud, renter og bidrag	374.666	355.769	360.517
	Andre indtægter i alt	374.666	355.769	360.517

3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	2023	Budget (ej revideret)	2022
		kr.	kr.	kr.
	Ejendomsskatter	-56.538	-58.500	-55.878
	Renovation	-3.549	0	-2.671
	Bidrag til EF Havnearkaderne	-861.410	-861.410	-861.410
	Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-921.497	-919.910	-919.959

4	Renholdelse og udenomsarealer	2023	Budget (ej revideret)	2022
		kr.	kr.	kr.
	Rengøringsartikler m.v.	-120	0	-1.780
	Snerydning	-1.984	0	0
	Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-1.625	0	-4.566
	Renholdelse og udenomsarealer i alt	-3.729	0	-6.346

Noter til årsrapport

5 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
VVS	-3.675	0	-750
Elektriker	-531	0	-1.952
Tømrer	0	0	-3.344
Låsesmed	-2.780	0	-2.540
Selvrisko m.v., vandskade	-13.324	0	0
Småanskaffelser	-5.428	0	-4.574
Udvendig vinduer/døre	-11.212	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-20.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-36.950	-20.000	-13.160

6 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Administrationshonorar	-58.265	-58.265	-57.120
Øvrig administrationshonorar	-1.016	0	-10.578
Revision og regnskabsassistance	-22.800	-22.000	-21.750
Kontorhold, gebyrer m.v.	-14.913	-13.000	-15.651
Forsikringer, ej ejendom	-198	-800	-790
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-1.500	0
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-97.192</i>	<i>-95.565</i>	<i>-105.889</i>
Bestyrelsesgodtgørelse	-15.800	-11.850	-15.800
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-5.624	-3.000	-4.204
Generalforsamling, møder m.v.	-4.488	-5.000	-3.997
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-11.034	-8.000	-11.036
Hjemmeside	-7.000	0	0
ABF kontingent	-10.776	-11.200	-11.033
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-54.722</i>	<i>-39.050</i>	<i>-46.070</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-151.914	-134.615	-151.959

7 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Renter, bank	428	0	0
Finansielle indtægter i alt	428	0	0

Noter til årsrapport

8	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)	
		2023	2022
		kr.	kr.
	Renter og bidrag, prioritetsgæld	-1.557.973	-1.541.501
	Renter, bank	0	-13.479
	Øvrige renteudgifter	-956	0
	Indeksring af prioritetsgæld	-2.371.020	-872.010
	Finansielle omkostninger i alt	-3.929.949	-2.426.990
	Heraf modtaget ydelsesstøtte jf. note 2	374.666	360.517

9	Ejendommens værdi	2023	2022
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum primo	54.438.727	54.438.727
	Ejendommens værdi ultimo	54.438.727	54.438.727
	Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	39.000.000	39.000.000

10	Andre tilgodehavender	2023	2022
		kr.	kr.
	For meget udbetalt udlæg	0	1.609
	Andre tilgodehavender i alt	0	1.609

11	Periodeafgrænsningsposter	2023	2022
		kr.	kr.
	Periodiseret ABF kontingent og fællesudgifter E/F Havnearkaderne	224.297	223.345
	Periodeafgrænsningsposter i alt	224.297	223.345

12	Likvide beholdninger	2023	2022
		kr.	kr.
	Sparekassen Sjælland 6150-1177028, Driftskonto	124.570	69.115
	Sparekassen Sjælland 6150-1198735, Småtingskasse	4.658	14.970
	Sparekassen Sjælland 6150-277860	837.753	1.525.219
	Likvide beholdninger i alt	966.981	1.609.304

Noter til årsrapport

13 Prioritetsgæld

	Kursværdi	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Realkredit Danmark A/S, 002	20.442.886	12.087.615	11.678.652
Realkredit Danmark A/S, 003	734.583	434.350	419.654
Realkredit Danmark A/S, 004	1.511.338	922.365	891.258
Realkredit Danmark A/S, 007	386.422	235.832	227.879
Realkredit Danmark A/S, 008	386.422	235.832	227.879
Realkredit Danmark A/S, 010	1.306.659	797.450	770.555
Realkredit Danmark A/S, 011	20.442.886	12.087.615	11.678.652
Realkredit Danmark A/S, 012	946.887	559.882	540.940
Realkredit Danmark A/S, 013	808.680	835.027	897.169
Realkredit Danmark A/S, 014	808.066	834.393	896.488
Prioritetsgæld i alt	47.774.829	29.030.361	28.229.126

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.588.370	1.580.859
Lang del af gæld (mere end 1 år)	27.441.991	26.648.267
	29.030.361	28.229.126
Restgæld efter 5 år, afrundet	24.450.000	25.911.000

Informationer om indregnede lån:

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	002
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	17.958.200
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rentesats	2,50%
Restløbetid, år	19,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	645.360

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	004
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	1.377.100
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rentesats	2,50%
Restløbetid, år	19,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	49.353

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	003
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	645.300
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	19,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	23.190

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	007
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	352.100
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	19,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	12.619

Noter til årsrapport

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	008
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	352.100
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rentesats	2,50%
Restløbetid, år	19,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	12.619

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	011
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	17.958.200
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rentesats	2,50%
Restløbetid, år	19,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	645.360

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	013
Type	Kontantlån, konverterbar
Hovedstol	1.318.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2037
Rentesats	2,45%
Restløbetid, år	11,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	63.678

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	010
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	1.190.600
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	19,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	42.669

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	012
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	831.800
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	19,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	29.892

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	014
Type	Kontantlån, konverterbar
Hovedstol	1.317.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2037
Rente	2,45%
Restløbetid, år	11,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	63.630

14 Øvrig gæld

	2023	2022
	kr.	kr.
Revision	22.800	21.750
Gæld andelshavere	6.067	0
Fællesudgifter Ejerforeningen Havnearkaderne	215.353	215.353
Øvrige gældsposter	907	0
Øvrig gæld i alt	245.127	237.103

Noter til årsrapport

15 Bestyrelsesansvar- besvigelses og foreningsansvarsforsikring

Der er tegnet kollektiv forsikring omfattende bestyrelsesansvar, foreningsansvar, bøder ved overtrædelse af GDPR og besvigelsesansvar med følgende dækningssummer:

Bestyrelsesansvar	kr.	2.000.000 pr. skade og i alt ekskl. omk.*
Foreningsansvar	kr.	5.000.000 pr. skade og i alt inkl. omk.*

* kollektiv forsikringssum i alt kr. 15.000.000

16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 29.030.361 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 54.438.727.

Der er udover pant til realkreditinstitutter tinglyst hæftelse på kr. 35.000 overfor Ejerforeningen Havnearkaderne.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 17.446.362, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 g E2.

Afgivne garantier

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Beregning af andelsværdien

17 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	54.438.727
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2023	ukendt
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	39.000.000
d) Kontant ejendomsværdi, pristalsreguleret	46.982.688

Beregning efter litra c og d medfører en negativ reguleret andelsværdi og kan derfor ikke bruges som grundlag for andelskroneværdien.

Beregning efter pkt. a):

	Anskaffelses pris
Egenkapital	26.362.082
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	-690.043
Reguleret egenkapital	25.672.039
Bogført ejendomsværdi	-54.438.727
Ejendomsværdi	54.438.727
Reguleret ejendomsværdi	0
Bogført prioritetsgæld	29.030.361
Pantebrevsrestgæld	-29.030.361
Reguleret gæld m.v.	0
Reguleret andelsværdi i alt	25.672.039
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	2,342937

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris
Havnearkaderne 38, 1.	212.511	497.900
Havnearkaderne 39, 1.	255.504	598.630
Havnearkaderne 40, 1.	255.504	598.630
Havnearkaderne 41, 1.	212.511	497.900
Havnearkaderne 42, 1.	212.511	497.900
Havnearkaderne 43, 1.	212.511	497.900
Havnearkaderne 44, 1.	212.511	497.900
Havnearkaderne 45, 1.	212.511	497.900
Havnearkaderne 46, 1.	212.511	497.900
Havnearkaderne 50, 2.	212.511	497.900
Havnearkaderne 51, 2.	212.511	497.900
Overført til næste side	2.423.607	5.678.359

Beregning af andelsværdien

	Indskud	Anskaffelses pris
Overført fra forrige side	2.423.607	5.678.359
Havnearkaderne 52, 2.	212.511	497.900
Havnearkaderne 53, 2.	255.504	598.630
Havnearkaderne 54, 2.	235.850	552.582
Havnearkaderne 55, 2.	255.504	598.630
Havnearkaderne 56, 2.	255.504	598.630
Havnearkaderne 57, 2.	255.504	598.630
Havnearkaderne 58, 2.	255.504	598.630
Havnearkaderne 59, 2.	255.504	598.630
Havnearkaderne 60, 2.	255.504	598.630
Havnearkaderne 61, 2.	212.511	497.900
Havnearkaderne 62, 2.	212.511	497.900
Havnearkaderne 63, 2.	212.511	497.900
Havnearkaderne 64, 2.	212.511	497.900
Havnearkaderne 65, 2.	212.511	497.900
Havnearkaderne 66, 2.	212.511	497.900
Havnearkaderne 70, 3.	212.511	497.900
Havnearkaderne 71, 3.	212.511	497.900
Havnearkaderne 72, 3.	212.511	497.900
Havnearkaderne 73, 3.	255.504	598.630
Havnearkaderne 74, 3.	235.850	552.582
Havnearkaderne 75, 3.	235.850	552.582
Havnearkaderne 76, 3.	235.850	552.582
Havnearkaderne 77, 3.	235.850	552.582
Havnearkaderne 78, 3.	235.850	552.582
Havnearkaderne 79, 3.	235.850	552.582
Havnearkaderne 80, 3.	235.850	552.582
Havnearkaderne 81, 3.	212.511	497.900
Havnearkaderne 82, 3.	212.511	497.900
Havnearkaderne 83, 3.	212.511	497.900
Havnearkaderne 84, 3.	212.511	497.900
Havnearkaderne 85, 3.	212.511	497.900
Havnearkaderne 90, 4.	235.850	552.582
Havnearkaderne 91, 4.	235.850	552.582
Havnearkaderne 92, 4.	235.850	552.582
Havnearkaderne 93, 4.	235.850	552.582
Havnearkaderne 94, 4.	235.850	552.582
Havnearkaderne 95, 4.	235.850	552.582
I alt	10.957.204	25.672.039

Penneo dokumentnøgle: IT4Q-HMHP7-Y2EF8-7QEWE-24BIL-YTUN1

Beregning af andelsværdien

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget
på generalforsamling den 24. maj 2023

kr. 2,431388

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at
andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til**

kr. 2,342937

Nøgleoplysninger

18 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I Andelsboligforeningen Havnearkaderne anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref.	Boligtype	BBR Areal 2021 m ²	BBR Areal 2022 m ²	BBR Areal 2023 m ²	Antal 2023 stk.
B1	Andelsboliger	3.880	3.880	3.880	48
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.880	3.880	3.880	48

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3	Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen: Kreditforeningens ydelse fordeles efter kvadratmeter. Øvrige udgifter fordeles ligeligt.				

Ref.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
		Ja Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020			X
Forklaring til beregning af F2		Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2023 Kr. Gns. kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.438.727		14.031
Forklaring til beregning af F3		Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2023 Kr. Gns. kr. pr. m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	690.043		178
Forklaring til beregning af F4		(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	1,3%		

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Forklaring til beregning af H1, H2, H3		Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	951
H2	Erhvervslejeindtægter	Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter	Ikke relevant

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2021	2022	2023
Ref.		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	397	140	-250

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	6.617	
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	7.236	
K3	Teknisk andelsværdi	13.853	

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		2021	2022	2023
Ref.		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	8	3	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	8	3	10

Forklaring til beregning af P		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	46,2%	

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2021	2022	2023
Ref.		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	391	397	405

PENNEO

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

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

Jan Philip Winther (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: b832283f-cfb4-4963-b3e8-738a87beb896

IP: 45.134.xxx.xxx

2024-05-06 14:23:53 UTC



Inger Mark (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 68e93d5a-ac9d-4bd8-acb9-c4e9d2fed5be

IP: 45.134.xxx.xxx

2024-05-06 16:05:31 UTC



Jørgen Munk (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5b08fdcb-0ed0-412a-8a5b-27e1f2638a38

IP: 45.134.xxx.xxx

2024-05-07 07:33:30 UTC



Leif Stolberg-Rohr Nørskov (CVR valideret)

**Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR:
27433863**

Revisor

Serienummer: 0d758314-8c9c-46d4-85cb-78cce6cc5268

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-05-07 07:58:15 UTC



Michelle Schamaitat (CVR valideret)

DreistStorgaard Advokater A/S CVR: 32300456

Administrator

På vegne af: DreistStorgaard Advokater A/S

Serienummer: 40793896-550f-4260-b877-b95e9cf47057

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-05-08 09:24:41 UTC



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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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