

Andelsboligforeningen Havnearkaderne
v/DreistStorgaard Advokater A/S

Garnisonsvej 2

4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Havnearkaderne 38 - 95 4220 Korsør Matr.nr. 2244d, 244b og 244g, Korsør Bygrunde	
CVR-nr.	33 31 83 40	
Bestyrelse	Anders Peter Møller Nielsen Jan Philip Winther Henrik Andersen	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	

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Havnearkaderne skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025. 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 2025.

Næstved, den 13. april 2026

Administrator:

DreistStorgaard Advokater A/S

Penneo dokumentnøgle: Q574B-USUK3-B8Y66-58LFT-K1P4R-0UA9G

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 13. april 2026

Bestyrelsen:

Anders Peter Møller Nielsen
formand

Jan Philip Winther
bestyrelsesmedlem

Henrik Andersen
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Havnearkaderne.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Havnearkaderne for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 revisoreres 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 13. april 2026

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

Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
mne51490

Penneo dokumentnøgle: Q574B-USUK3-B8Y66-58LFT-K1P4R-0UA9G

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Havnearkaderne for 2025 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 samt indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån.

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. 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)		
		2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
1	Indtægter - andelshavere	3.704.996	3.695.296	3.703.821
2	Andre indtægter	293.354	293.000	339.734
	Indtægter	3.998.350	3.988.296	4.043.555
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-890.858	-890.000	-883.614
4	Renholdelse og udenomsarealer	-2.712	0	-21.490
5	Vedligeholdelse, løbende	-50.595	-40.000	-30.684
6	Administrations- og foreningsomkostninger	-140.811	-158.750	-155.276
	Omkostninger	-1.084.976	-1.088.750	-1.091.064
	Resultat før finansielle poster	2.913.374	2.899.546	2.952.491
7	Finansielle indtægter	415	0	4.602
8	Finansielle omkostninger	-1.845.211	-1.803.000	-1.793.499
	Finansielle poster	-1.844.796	-1.803.000	-1.788.897
	Årets resultat	1.068.578	1.096.546	1.163.594
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.068.578	1.096.546	1.163.594
	Disponeret i alt	1.068.578	1.096.546	1.163.594
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	1.068.578	1.096.546	1.163.594
	Indeksering på prioritetsgæld	351.547	350.000	254.160
	Afdrag på prioritetsgæld	-1.606.430	-1.476.000	-1.588.369
	Likviditetsresultat i alt	-186.305	-29.454	-170.615

Penneo dokumentnøgle: Q574B-USUK3-B8Y66-58LT-K1P4R-0UA9G

Balance pr. 31. december

Note		2025 kr.	2024 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	0	22.875
10	Andre tilgodehavender	4.000	4.000
11	Periodeafgrænsningsposter	13.831	216.322
	Tilgodehavender	17.831	243.197
12	Likvide beholdninger	639.569	1.250.032
	Likvide beholdninger	639.569	1.250.032
	Omsætningsaktiver	657.400	1.493.229
	Aktiver	55.096.127	55.931.956

Penneo dokumentnøgle: Q574B-USUK3-B8Y66-58LT-K1P4R-0UA9G

Balance pr. 31. december

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Passiver		
	Andelsindskud	10.957.204	10.957.204
	Overført resultat m.v.	16.947.007	15.878.429
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	690.043	690.043
	Egenkapital	28.594.254	27.525.676
13	Prioritetsgæld	24.810.707	26.089.694
	Langfristede gældsforpligtelser	24.810.707	26.089.694
13	Prioritetsgæld	1.630.563	1.606.458
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	18.750	448.750
14	Øvrig gæld	41.853	261.378
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.691.166	2.316.586
	Gældsforpligtelser	26.501.873	28.406.280
	Passiver	55.096.127	55.931.956
15	Bestyrelsesansvar- besvigelses og foreningsansvarsforsikring		
16	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
17	Beregning af andelsværdien		
18	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2025 kr.	2024 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	15.878.429	14.714.835
Rest af årets resultat	1.068.578	1.163.594
	16.947.007	15.878.429
Egenkapital før andre reserver	27.904.211	26.835.633
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	28.594.254	27.525.676

Penneo dokumentnøgle: Q574B-USUK3-B8Y66-58LT-K1P4R-0UAG

Noter til årsrapport

1	Indtægter - andelshavere	Budget (ej revideret)		
		2025	2025	2024
		kr.	kr.	kr.
	Boligafgift	3.688.296	3.688.296	3.688.296
	Overdragelsesgebyr	12.600	5.000	8.475
	Ventelistegebyr	4.100	2.000	2.500
	Nøgler m.v.	0	0	4.550
	Indtægter - andelshavere i alt	3.704.996	3.695.296	3.703.821

2	Andre indtægter	Budget (ej revideret)		
		2025	2025	2024
		kr.	kr.	kr.
	Tilskud, renter og bidrag	293.354	293.000	339.734
	Andre indtægter i alt	293.354	293.000	339.734

3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
		2025	2025	2024
		kr.	kr.	kr.
	Grundskyld	-61.473	-62.000	-58.122
	Renovation	-1.315	0	-2.328
	Bidrag til EF Havnearkaderne	-828.070	-828.000	-823.164
	Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-890.858	-890.000	-883.614

4	Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
		2025	2025	2024
		kr.	kr.	kr.
	Rengøringsartikler m.v.	-20	0	-5.447
	Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-2.692	0	-16.043
	Renholdelse og udenomsarealer i alt	-2.712	0	-21.490

Noter til årsrapport

5 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
VVS	-11.692	0	-584
Elektriker	0	0	-9.597
Tømrer	-13.305	0	-5.675
Låsesmed	-4.123	0	-2.546
Småanskaffelser	-17.502	0	-7.169
Udvendig vinduer/døre	-3.973	0	-5.113
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-40.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-50.595	-40.000	-30.684

6 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Administrationshonorar	-59.645	-60.000	-58.850
Revision og regnskabsassistance	-25.400	-25.000	-24.500
Porto, gebyrer m.v.	-12.192	-12.000	-12.593
Forsikringer, ej ejendom	-790	-1.000	-790
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-98.027</i>	<i>-98.000</i>	<i>-96.733</i>
Bestyrelsesgodtgørelse	-15.600	-19.750	-19.750
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-4.022	-6.000	-5.513
Generalforsamling, møder m.v.	-10.393	-5.000	-4.220
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-200	-10.000	-10.043
Hjemmeside	-833	-8.000	-7.761
ABF kontingent	-11.736	-12.000	-11.256
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-42.784</i>	<i>-60.750</i>	<i>-58.543</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-140.811	-158.750	-155.276

7 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Renter, bank	415	0	4.602
Finansielle indtægter i alt	415	0	4.602

Noter til årsrapport

8	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)	
		2025	2024
		kr.	kr.
	Renter og bidrag, prioritetsgæld	-1.493.664	-1.539.339
	Indeksring af prioritetsgæld	-351.547	-254.160
	Finansielle omkostninger i alt	-1.845.211	-1.793.499
	Heraf modtaget ydelsesstøtte jf. note 2	293.354	339.734
9	Ejendommens værdi	2025	2024
		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	2025	2024
		kr.	kr.
	Tilgodehavende E/F bidrag	4.000	4.000
	Andre tilgodehavender i alt	4.000	4.000
11	Periodeafgrænsningsposter	2025	2024
		kr.	kr.
	Periodiseret ABF kontingent og fællesudgifter E/F Havnearkaderne	13.831	216.322
	Periodeafgrænsningsposter i alt	13.831	216.322
12	Likvide beholdninger	2025	2024
		kr.	kr.
	Sparekassen Sjælland 6150-1177028, driftskonto	22.986	114.905
	Sparekassen Sjælland 6150-1198735, småtingskasse	3.893	8.842
	Sparekassen Sjælland 6150-277860	612.690	1.126.285
	Likvide beholdninger i alt	639.569	1.250.032

Noter til årsrapport

13 Prioritetsgæld

	Kursværdi	2025	2024
	kr.	kr.	kr.
Realkredit Danmark A/S, 002	17.818.700	11.057.901	11.554.539
Realkredit Danmark A/S, 003	640.287	397.348	415.194
Realkredit Danmark A/S, 004	1.316.992	843.573	881.580
Realkredit Danmark A/S, 007	336.732	215.687	225.404
Realkredit Danmark A/S, 008	336.732	215.687	225.404
Realkredit Danmark A/S, 010	1.138.633	729.328	762.188
Realkredit Danmark A/S, 011	17.818.700	11.057.901	11.554.539
Realkredit Danmark A/S, 012	825.339	512.187	535.191
Realkredit Danmark A/S, 013	686.750	706.097	771.349
Realkredit Danmark A/S, 014	686.229	705.561	770.764
Prioritetsgæld i alt	41.605.094	26.441.270	27.696.152

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.630.563	1.606.458
Lang del af gæld (mere end 1 år)	24.810.707	26.089.694
	26.441.270	27.696.152
Restgæld efter 5 år, afrundet	21.588.000	22.947.000

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	17,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	661.183

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	003
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	645.300
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	17,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	23.759

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	004
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	1.377.100
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rentesats	2,50%
Restløbetid, år	17,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	50.563

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	007
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	352.100
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	17,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	12.928

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	17,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	12.928

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	011
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	17.958.200
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rentesats	2,50%
Restløbetid, år	17,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	661.183

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	013
Type	Kontantlån, konverterbar
Hovedstol	1.318.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2037
Rentesats	2,45%
Restløbetid, år	9,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	66.865

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	010
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	1.190.600
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	17,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	43.715

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	012
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	831.800
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	17,00
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	30.625

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	014
Type	Kontantlån, konverterbar
Hovedstol	1.317.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2037
Rente	2,45%
Restløbetid, år	9,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	66.814

14 Øvrig gæld

	2025	2024
	kr.	kr.
Revision m.v.	25.400	24.500
Gæld andelshavere	250	6.984
Fællesudgifter Ejerforeningen Havnearkaderne	0	207.019
Øvrige gældsposter	16.203	22.875
Øvrig gæld i alt	41.853	261.378

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.**
Bøder ved overtrædelse af GDPR	kr.	1.000.000 i alt ekskl. omk.*
Besvigelsesansvar	kr.	500.000 pr. skade og i alt inkl. omk.*

* kollektiv forsikringssum i alt kr. 15.000.000

** kollektiv forsikringssum i alt kr. 30.000.000

16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 26.441.270 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 Ejereforeningen Havnearkaderne.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 17.786.096, 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 og 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 2025	ukendt
c) Offentlig ejendomsvurdering, senest kendte	39.000.000
d) Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	48.690.428

Beregning efter pkt. a):

	Anskaffelses pris
Egenkapital	28.594.254
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	-690.043
Reguleret egenkapital	27.904.211
Bogført ejendomsværdi	-54.438.727
Ejendomsværdi	54.438.727
Reguleret ejendomsværdi	0
Bogført prioritetsgæld	26.441.270
Pantebrevsrestgæld	-26.441.270
Reguleret gæld m.v.	0
Reguleret andelsværdi i alt	27.904.211
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	2,546654

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris
Havnearkaderne 38, 1.	212.511	541.192
Havnearkaderne 39, 1.	255.504	650.680
Havnearkaderne 40, 1.	255.504	650.680
Havnearkaderne 41, 1.	212.511	541.192
Havnearkaderne 42, 1.	212.511	541.192
Havnearkaderne 43, 1.	212.511	541.192
Havnearkaderne 44, 1.	212.511	541.192
Havnearkaderne 45, 1.	212.511	541.192
Havnearkaderne 46, 1.	212.511	541.192
Havnearkaderne 50, 2.	212.511	541.192
Havnearkaderne 51, 2.	212.511	541.192
Overført til næste side	2.423.607	6.172.089

Beregning af andelsværdien

	Indskud	Anskaffelses pris
Overført fra forrige side	2.423.607	6.172.089
Havnearkaderne 52, 2.	212.511	541.192
Havnearkaderne 53, 2.	255.504	650.680
Havnearkaderne 54, 2.	235.850	600.628
Havnearkaderne 55, 2.	255.504	650.680
Havnearkaderne 56, 2.	255.504	650.680
Havnearkaderne 57, 2.	255.504	650.680
Havnearkaderne 58, 2.	255.504	650.680
Havnearkaderne 59, 2.	255.504	650.680
Havnearkaderne 60, 2.	255.504	650.680
Havnearkaderne 61, 2.	212.511	541.192
Havnearkaderne 62, 2.	212.511	541.192
Havnearkaderne 63, 2.	212.511	541.192
Havnearkaderne 64, 2.	212.511	541.192
Havnearkaderne 65, 2.	212.511	541.192
Havnearkaderne 66, 2.	212.511	541.192
Havnearkaderne 70, 3.	212.511	541.192
Havnearkaderne 71, 3.	212.511	541.192
Havnearkaderne 72, 3.	212.511	541.192
Havnearkaderne 73, 3.	255.504	650.680
Havnearkaderne 74, 3.	235.850	600.628
Havnearkaderne 75, 3.	235.850	600.628
Havnearkaderne 76, 3.	235.850	600.628
Havnearkaderne 77, 3.	235.850	600.628
Havnearkaderne 78, 3.	235.850	600.628
Havnearkaderne 79, 3.	235.850	600.628
Havnearkaderne 80, 3.	235.850	600.628
Havnearkaderne 81, 3.	212.511	541.192
Havnearkaderne 82, 3.	212.511	541.192
Havnearkaderne 83, 3.	212.511	541.192
Havnearkaderne 84, 3	212.511	541.192
Havnearkaderne 85, 3.	212.511	541.192
Havnearkaderne 90, 4.	235.850	600.628
Havnearkaderne 91, 4.	235.850	600.628
Havnearkaderne 92, 4.	235.850	600.628
Havnearkaderne 93, 4.	235.850	600.628
Havnearkaderne 94, 4.	235.850	600.628
Havnearkaderne 95, 4.	235.850	600.628
I alt	10.957.204	27.904.211

Penneo dokumentnøgle: Q574B-USUK3-B8Y66-58LT-K1P4R-0UA9G

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 12. maj 2025

kr. 2,449131

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

kr. 2,546654

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	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2023 m ²	2024 m ²	2025 m ²	2025 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	1999
D2 Ejendommens opførelsesår	2001

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	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x			
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			30. august 1999	
				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		
			2025		
			Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		54.438.727		14.031
F2b	Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4		0		0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: Der er tillagt 3,6 mio kr til den aktiverede skødesum.				
	Forklaring til beregning af F3			Andre reserver (F3)	
				m2 ultimo året i alt (B6)	
			Anvendt værdi		
			2025		
			Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
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

Nøgleoplysninger

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

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-250	300	275

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	7.192	
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	6.661	
K3	Teknisk andelsværdi	13.853	

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2023 kr. pr. m2	2024 kr. pr. m2	2025 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	10	8	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	10	8	13

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2023 kr. pr. m2	2024 kr. pr. m2	2025 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	405	409	414

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."

Anders Peter Møller Nielsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 889f08c9-8168-4b11-9469-20c7a642b817

IP: 45.134.xxx.xxx

2026-05-06 09:17:10 UTC



Jan Philip Winther (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 45.134.xxx.xxx

2026-05-06 12:26:17 UTC



Henrik Andersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1f3cc793-19e3-4cf2-a58e-af68ca81c59d

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-05-08 04:28:57 UTC



Christine Finderup Vigsted (CVR valideret)

DreistStorgaard Advokater A/S CVR: 32300456

Administrator

På vegne af: DreistStorgaard Advokater A/S

Serienummer: 6daa72e3-707d-4b2d-829c-d4ae6d016702

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-05-08 17:25:28 UTC



Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR: 27433863

Revisor

På vegne af: Dansk Revision Næstved

Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-05-08 19:36:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.