

Andelsboligforeningen Havnearkaderne
v/DreistStorgaard Advokater A/S

Garnisonsvej 2

4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 24/5-2023

DREIST

STORGAARD

Advokat Kasper Skov og Jensen
Garnisonsvej 2, 4700 Næstved
Telefon: 55 600 70 dreiststorgaard.dk

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Havnearkaderne 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	Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Havnearkaderne skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022. 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 2022.

Næstved, den 26. april 2023

Administrator:


Dreist Storgaard Advokater A/S
DREIST STORGAARD
Ejendomsadministrationen
Garnisonsvej 2 - 4700 Næstved
Telefon 55750075 - dreiststorgaard.dk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 26. april 2023

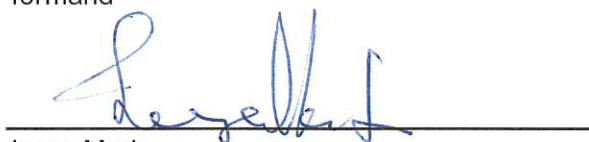
Bestyrelsen:



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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 26. april 2023

Revision Vadestedet
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Leif Stolberg-Rohr Nørskov
Statsautoriseret revisor
ID: mne32117

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Havnearkaderne for 2022 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 omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån 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 16. 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 17, 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)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
1 Indtægter - andelshavere	3.701.196	3.527.700	3.531.940
2 Andre indtægter	360.517	355.769	397.193
Indtægter	4.061.713	3.883.469	3.929.133
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-919.959	-919.910	-656.966
4 Renholdelse og udenomsarealer	-6.346	0	-3.293
5 Vedligeholdelse, løbende	-13.160	-25.000	-29.228
6 Administrations- og foreningsomkostninger	-151.959	-137.070	-122.617
Omkostninger	-1.091.424	-1.081.980	-812.104
Resultat før finansielle poster	2.970.289	2.801.489	3.117.029
7 Finansielle omkostninger	-2.426.990	-2.140.995	-1.577.727
Finansielle poster	-2.426.990	-2.140.995	-1.577.727
Årets resultat	543.299	660.494	1.539.302
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	543.299	660.494	1.539.302
Disponeret i alt	543.299	660.494	1.539.302
Likviditetsresultat			
Årets resultat	543.299	660.494	1.539.302
Indeksering på prioritetsgæld	872.009	644.316	675
Afdrag på prioritetsgæld	-1.539.980	-1.420.250	-1.518.813
Likviditetsresultat i alt	-124.672	-115.440	21.164

Balance pr. 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver		
8 Ejendommens værdi	54.438.727	54.438.727
Materielle anlægsaktiver	54.438.727	54.438.727
Anlægsaktiver	54.438.727	54.438.727
9 Andre tilgodehavender	1.609	0
Mellemregning med E/F Havnearkaderne	0	5.566
10 Periodeafgrænsningsposter	7.992	8.368
Tilgodehavender	9.601	13.934
11 Likvide beholdninger	1.609.304	3.139.992
Likvide beholdninger	1.609.304	3.139.992
Omsætningsaktiver	1.618.905	3.153.926
Aktiver	56.057.632	57.592.653

Balance pr. 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver		
Andelsindskud	10.957.204	10.957.204
Overført resultat m.v.	15.684.009	15.140.710
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	690.043	690.043
Egenkapital	27.331.256	26.787.957
12 Prioritetsgæld	26.648.267	27.374.355
Langfristede gældsforpligtelser	26.648.267	27.374.355
12 Prioritetsgæld	1.580.859	1.522.746
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	475.500	566.984
13 Øvrig gæld	21.750	1.340.611
Kortfristede gældsforpligtelser	2.078.109	3.430.341
Gældsforpligtelser	28.726.376	30.804.696
Passiver	56.057.632	57.592.653
14 Bestyrelsesansvar- besvigelses og foreningsansvarsforsikring		
15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
16 Beregning af andelsværdien		
17 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 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	15.140.710	13.601.408
Rest af årets resultat	543.299	1.539.302
	15.684.009	15.140.710
Egenkapital før andre reserver	26.641.213	26.097.914
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	27.331.256	26.787.957

Noter til årsrapport

1	Indtægter - andelshavere	Budget (ej revideret)		
		2022	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
	Boligafgift	3.688.296	3.520.200	3.520.240
	Overdragelsesgebyr	4.500	4.500	4.500
	Ventelistegebyr	5.400	3.000	4.200
	Nøgler m.v.	3.000	0	3.000
	Indtægter - andelshavere i alt	3.701.196	3.527.700	3.531.940

2	Andre indtægter	Budget (ej revideret)		
		2022	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
	Tilskud, renter og bidrag	360.517	355.769	397.193
	Andre indtægter i alt	360.517	355.769	397.193

3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
		2022	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
	Ejendomsskatter	-55.878	-58.500	-54.253
	Renovation	-2.671	0	-3.564
	Bidrag til EF Havnearkaderne	-861.410	-861.410	-599.149
	Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-919.959	-919.910	-656.966

4	Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
		2022	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
	Rengøringsartikler m.v.	-1.780	0	-160
	Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-4.566	0	-3.133
	Renholdelse og udenomsarealer i alt	-6.346	0	-3.293

Noter til årsrapport

5 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
VVS	-750	0	-3.092
Elektriker	-1.952	0	0
Tømrer	-3.344	0	0
Låsesmed	-2.540	0	-10.719
Småanskaffelser	-4.574	0	-4.131
Gård og have, reparationer	0	0	-3.175
Udvendig vinduer/døre	0	0	-8.111
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-25.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-13.160	-25.000	-29.228

6 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Administrationshonorar	-57.120	-57.120	-56.000
Øvrig administrationshonorar	-10.578	0	0
Revision og regnskabsassistance	-21.750	-22.000	-23.600
Kontorhold, gebyrer m.v.	-15.651	-9.500	-10.595
Forsikringer, ej ejendom	-790	0	0
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-1.500	0
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-105.889</i>	<i>-90.120</i>	<i>-90.195</i>
Bestyrelsesgodtgørelse	-15.800	-19.750	-15.800
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-4.204	-3.000	-3.184
Generalforsamling, møder m.v.	-3.997	-5.000	-3.265
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-11.036	-8.000	-7.383
ABF kontingent	-11.033	-11.200	-2.790
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-46.070</i>	<i>-46.950</i>	<i>-32.422</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-151.959	-137.070	-122.617

Noter til årsrapport

7	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)	
		2022	2021
		kr.	kr.
	Renter og bidrag, prioritetsgæld	-1.541.501	-1.560.545
	Renter, bank	-13.479	-16.451
	Øvrige renteudgifter	0	-56
	Indeksering af prioritetsgæld	-872.010	-675
	Finansielle omkostninger i alt	-2.426.990	-1.577.727
	Heraf modtaget ydelsesstøtte jf. note 2	360.517	397.193

8	Ejendommens værdi	2022	2021
		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

9	Andre tilgodehavender	2022	2021
		kr.	kr.
	For meget udbetalt udlæg	1.609	0
	Andre tilgodehavender i alt	1.609	0

10	Periodeafgrænsningsposter	2022	2021
		kr.	kr.
	Periodiseret ABF kontingent	7.992	8.368
	Periodeafgrænsningsposter i alt	7.992	8.368

11	Likvide beholdninger	2022	2021
		kr.	kr.
	Sparekassen Sjælland 6150-1177028, Driftskonto	69.115	2.393.845
	Sparekassen Sjælland 6150-1198735, Småtingskasse	14.970	3.121
	Sparekassen Sjælland 6150-277860	1.525.219	743.026
	Likvide beholdninger i alt	1.609.304	3.139.992

Noter til årsrapport

12 Prioritetsgæld

	Kursværdi	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Realkredit Danmark A/S, 002	22.089.784	11.678.652	11.920.087
Realkredit Danmark A/S, 003	793.762	419.654	428.330
Realkredit Danmark A/S, 004	1.633.275	891.258	909.780
Realkredit Danmark A/S, 007	417.599	227.879	232.615
Realkredit Danmark A/S, 008	417.599	227.879	232.615
Realkredit Danmark A/S, 010	1.412.081	770.555	786.569
Realkredit Danmark A/S, 011	22.089.784	11.678.652	11.920.087
Realkredit Danmark A/S, 012	1.023.170	540.940	552.123
Realkredit Danmark A/S, 013	828.458	897.169	957.811
Realkredit Danmark A/S, 014	827.830	896.488	957.084
Prioritetsgæld i alt	51.533.342	28.229.126	28.897.101

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.580.859	1.522.746
Lang del af gæld (mere end 1 år)	26.648.267	27.374.355
	28.229.126	28.897.101
Restgæld efter 5 år, afrundet	25.911.000	21.246.000

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	19,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	643.400

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	004
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	1.377.100
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rentesats	2,50%
Restløbetid, år	19,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	49.203

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	003
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	645.300
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	19,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	23.120

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	007
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	352.100
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	19,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	12.580

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	19,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	12.580

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	011
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	17.958.200
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rentesats	2,50%
Restløbetid, år	19,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	643.400

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	013
Type	Kontantlån, konverterbar
Hovedstol	1.318.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2037
Rentesats	2,45%
Restløbetid, år	12,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	62.142

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	010
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	1.190.600
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	19,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	42.539

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	012
Type	Indekslån, inkonv.
Hovedstol	831.800
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2054
Rente	2,50%
Restløbetid, år	19,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	29.801

Navn	Realkredit Danmark A/S
Lånenr.	014
Type	Kontantlån, konverterbar
Hovedstol	1.317.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	2037
Rente	2,45%
Restløbetid, år	12,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	62.094

13 Øvrig gæld

	2022	2021
	kr.	kr.
Revision	21.750	23.600
Skyldig afregning af realkreditlån	0	1.293.518
Øvrige gældsposter	0	23.493
Øvrig gæld i alt	21.750	1.340.611

Noter til årsrapport

14 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

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 28.229.126 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. 17.071.696, 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 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, 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

16 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	54.438.727
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2022	ukendt
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	39.000.000

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

Beregning efter pkt. a):

	Anskaffelses pris
Egenkapital	27.331.256
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	-690.043
Reguleret egenkapital	26.641.213
Bogført ejendomsværdi	-54.438.727
Ejendomsværdi	54.438.727
Reguleret ejendomsværdi	0
Bogført prioritetsgæld	28.229.126
Pantebrevsrestgæld	-28.229.126
Reguleret gæld m.v.	0
Reguleret andelsværdi i alt	26.641.213
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	2,431388

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris
Havnearkaderne 38, 1.	212.511	516.697
Havnearkaderne 39, 1.	255.504	621.229
Havnearkaderne 40, 1.	255.504	621.229
Havnearkaderne 41, 1.	212.511	516.697
Havnearkaderne 42, 1.	212.511	516.697
Havnearkaderne 43, 1.	212.511	516.697
Havnearkaderne 44, 1.	212.511	516.697
Havnearkaderne 45, 1.	212.511	516.697
Havnearkaderne 46, 1.	212.511	516.697
Havnearkaderne 50, 2.	212.511	516.697
Havnearkaderne 51, 2.	212.511	516.697
Overført til næste side	2.423.607	5.892.729

Beregning af andelsværdien

	Indskud	Anskaffelses pris
Overført fra forrige side	2.423.607	5.892.729
Havnearkaderne 52, 2.	212.511	516.697
Havnearkaderne 53, 2.	255.504	621.229
Havnearkaderne 54, 2.	235.850	573.443
Havnearkaderne 55, 2.	255.504	621.229
Havnearkaderne 56, 2.	255.504	621.229
Havnearkaderne 57, 2.	255.504	621.229
Havnearkaderne 58, 2.	255.504	621.229
Havnearkaderne 59, 2.	255.504	621.229
Havnearkaderne 60, 2.	255.504	621.229
Havnearkaderne 61, 2.	212.511	516.697
Havnearkaderne 62, 2.	212.511	516.697
Havnearkaderne 63, 2.	212.511	516.697
Havnearkaderne 64, 2.	212.511	516.697
Havnearkaderne 65, 2.	212.511	516.697
Havnearkaderne 66, 2.	212.511	516.697
Havnearkaderne 70, 3.	212.511	516.697
Havnearkaderne 71, 3.	212.511	516.697
Havnearkaderne 72, 3.	212.511	516.697
Havnearkaderne 73, 3.	255.504	621.229
Havnearkaderne 74, 3.	235.850	573.443
Havnearkaderne 75, 3.	235.850	573.443
Havnearkaderne 76, 3.	235.850	573.443
Havnearkaderne 77, 3.	235.850	573.443
Havnearkaderne 78, 3.	235.850	573.443
Havnearkaderne 79, 3.	235.850	573.443
Havnearkaderne 80, 3.	235.850	573.443
Havnearkaderne 81, 3.	212.511	516.697
Havnearkaderne 82, 3.	212.511	516.697
Havnearkaderne 83, 3.	212.511	516.697
Havnearkaderne 84, 3.	212.511	516.697
Havnearkaderne 85, 3.	212.511	516.697
Havnearkaderne 90, 4.	235.850	573.443
Havnearkaderne 91, 4.	235.850	573.443
Havnearkaderne 92, 4.	235.850	573.443
Havnearkaderne 93, 4.	235.850	573.443
Havnearkaderne 94, 4.	235.850	573.443
Havnearkaderne 95, 4.	235.850	573.443
I alt	10.957.204	26.641.213

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 21. juni 2022

kr. 2,381804

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

kr. 2,431388

Nøgleoplysninger

17 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 2022 stk.
	2020 m ²	2021 m ²	2022 m ²	
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
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒		
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja ☐	Nej ☒
	Forklaring til beregning af F2		Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi 2022 Kr.		Gns. kr. pr. m ²
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 2022 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?	☒	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

Ref.	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)	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)		
Ref.		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	320	397	140

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 16)	
		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	6.866	
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	6.986	
K3	Teknisk andelsværdi	13.852	

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2	2022 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	3	8	3
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	3	8	3

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)	47,2%	

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2	2022 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	390	391	397