

A/B Havneparken
Havneparken 8A & 8B
7100 Vejle

CVR-nr. 29495440
Matr. nr. 176p, Vejle Bygrund5b, Engene, Vejle Jorder
Kundenr. 107-421

Årsrapport for perioden
1. januar 2023 - 31. december 2023

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Havneparken Havneparken 8A & 8B 7100 Vejle CVR-nr. 29495440 Matr. nr. 176p, Vejle Bygrund5b, Engene, Vejle Jorder Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 2003
BESTYRELSE	Michael Bæk (formand) Bodil Andersen Martin Torp Kirsten Rokkjær
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Skibbrogade 3 9000 Aalborg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33963556
TYPE	18 Andelsboliger

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Havneparken, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 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.

DEAS A/S

Aalborg, den 3. april 2024

Christian Sandholm
Ejendomsadministrator

Klaus Broe Østergaard
Teamleder

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2023 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 139.056.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 7.503.202.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Positivt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 16.185.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2023 for A/B Havneparken. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 - 31. december 2023. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Vejle, den 3. april 2024

Michael Bæk
bestyrelsesformand

Bodil Andersen

Martin Torp

Kirsten Rokkjær

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Havneparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Havneparken for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-17. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Code) og yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens ledelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens ledelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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 at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators 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 væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at 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.

Vi kommunikerer med foreningens 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.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

Kolding, den 3. april 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lone Merete Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE 29390

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Havneparken for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
		REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	742.608	742.600	768.672
Finansielle indtægter	2	3.463	0	0
INDTÆGTER I ALT		746.071	742.600	768.672
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	3	218.417	219.000	218.317
Grundskyld og afgifter	4	83.546	84.000	81.167
Forsikringer og abonnemeter	5	7.151	7.700	6.899
Administrationshonorar, DEAS A/S		36.515	36.500	35.455
Øvrige administrationsomkostninger	6	38.171	34.000	31.243
Vedligeholdelse	7	1.815	18.000	1.941
Finansielle udgifter	8	221.400	223.400	228.594
UDGIFTER I ALT		607.015	622.600	603.616
ÅRETS RESULTAT		139.056	120.000	165.056
RESULTATDISPONERING				
Overført hensættelse til vedligeholdelse		70.000	70.000	70.000
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		69.056	50.000	95.056
DISPONERET I ALT		139.056	120.000	165.056

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	23.861.000	23.861.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>23.861.000</u>	<u>23.861.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>23.861.000</u>	<u>23.861.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Igangværende salg andele		0	4.800
Forudbetalte omkostninger		54.579	0
Varmeregnskab	13	21.310	0
Tilgodehavender i alt		<u>75.889</u>	<u>4.800</u>
Likvide beholdninger	10	1.641.328	1.521.234
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.717.217</u>	<u>1.526.034</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>25.578.217</u></u>	<u><u>25.387.034</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		4.729.200	4.729.200
Overført resultat mv.		2.002.753	1.933.697
EGENKAPITAL I ALT		6.731.953	6.662.897
Andre generalforsamlingsbestemte reserver			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		771.249	701.249
Andre reserver i alt		771.249	701.249
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		7.503.202	7.364.146
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	18.000.000	18.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.000.000	18.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		4.293	3.807
Kreditorer		54.579	4.801
Anden gæld	12	9.240	10.995
Varmeregnskab	13	0	1.762
Vandregnskab	14	6.903	1.523
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		75.015	22.888
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		18.075.015	18.022.888
PASSIVER I ALT		25.578.217	25.387.034
Eventualforpligtelser	15		
Andelsværdiberegning	16		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2023 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	17		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2023	EGENKAPITAL 31-12-2022
Andelsindskud		
Andelskapital primo	4.729.200	4.729.200
Andelsindskud i alt	<u>4.729.200</u>	<u>4.729.200</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	1.933.697	1.838.641
Overført restandel af årets resultat	69.056	95.056
Overført resultat mv. i alt	<u>2.002.753</u>	<u>1.933.697</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>6.731.953</u>	<u>6.662.897</u>
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til vedligeholdelse	771.249	701.249
I alt	<u>771.249</u>	<u>701.249</u>
ANDRE RESERVER	<u>771.249</u>	<u>701.249</u>
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	<u><u>7.503.202</u></u>	<u><u>7.364.146</u></u>

NOTER	(ej revideret)		
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	742.608	742.600	768.672
Indtægter i alt	742.608	742.600	768.672
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	3.463	0	0
Finansielle indtægter i alt	3.463	0	0
3 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til ejerforening	218.417	219.000	218.317
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt	218.417	219.000	218.317
4 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	83.546	84.000	81.167
Grundskyld og afgifter i alt	83.546	84.000	81.167
5 Forsikringer og abonnementer			
Erhvervsforsikring	1.189	1.200	1.170
Service - gas- og naturanlæg	1.386	2.000	1.333
Kontingent ABF	4.576	4.500	4.396
Forsikringer og abonnementer i alt	7.151	7.700	6.899
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	500	0	0
Revisor	10.800	11.000	10.300
Forbrugsregnskaber	18.096	12.000	10.511
Gebyrer, NETS m.v.	3.761	4.000	3.119
Porto	0	0	128
Øvrige foreningsudgifter	2.359	3.500	4.506
Mødeudgifter	1.885	3.000	2.459
Gaver og repræsentation	770	500	220
Øvrige administrationsomkostninger i alt	38.171	34.000	31.243

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	

7 Vedligeholdelse

VVS-anlæg

Afløb	0	0	1.941
Vandinstallationer	1.815	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	18.000	0
Vedligeholdelse i alt	1.815	18.000	1.941

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.

8 Finansielle udgifter

Renteudgifter, bank	0	2.000	7.194
Administrationsbidrag	86.400	86.400	86.400
Prioritetsrenter	135.000	135.000	135.000
Finansielle udgifter i alt	221.400	223.400	228.594

NOTER

BALANCE
31-12-2023 BALANCE
31-12-2022

9 Ejendommen

Anskaffelsessum	23.861.000	23.861.000
Ejendommen i alt	23.861.000	23.861.000

10 Likvide beholdninger

Vestjysk Bank 9560-6580618063	110	462.379
Nykredit Bank driftskto. 8117 0001259967	478.897	859.286
Nykredit Bank opsparing 8117 0001259983	321	199.569
Vestjysk Bank tidsindskud 7608 1971087	462.000	0
Nykredit Bank aftaleindlån 8117 1605539	700.000	0
Likvide beholdninger i alt	1.641.328	1.521.234

11 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nykredit opr. 9.000.000 - obl. 0,5%	43.200	45.000	0	9.000.000	9.000.000
Nykredit opr. 9.000.000 - obl. 1% u/a	43.200	90.000	0	9.000.000	9.000.000
Prioritetsgæld i alt	86.400	135.000	0	18.000.000	18.000.000

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	18.000.000	18.000.000
	18.000.000	18.000.000

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit opr. 9.000.000 - obl. 0,5% er et obligationslån med en restløbetid på 27 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 6.055.290.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,63%.

- Nykredit opr. 9.000.000 - obl. 1% u/afd er et obligationslån med en restløbetid på 27 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 5.822.550.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,63%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2023 i alt kr. 11.877.840.

Foreningen betaler ikke afdrag næste år.

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

- Nykredit opr. 9.000.000 - obl. 0,5%, afdragsfri til 11. marts 2031.
- Nykredit opr. 9.000.000 - obl. 1% u/afd, afdragsfri til 11. marts 2031.

NOTER

BALANCE	BALANCE
31-12-2023	31-12-2022

12 Anden gæld

Skyldige omkostninger	9.240	10.995
Anden gæld i alt	9.240	10.995

13 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-146.610	-137.950
Varmeudgifter	167.920	140.920
Udgifter, der medtages næste år	0	-4.732
Varmeregnskab i alt	21.310	-1.762

14 Vandregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-84.730	-76.200
Vandudgift	77.827	75.135
Regulering tidl. år medtages næste år	0	-458
Vandregnskab i alt	-6.903	-1.523

15 Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 18.000.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 23.861.000.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 2.800.000 til sikkerhed for gæld til Nordea.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 12 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, har foreningen modtaget kr. 1.587.839, der efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforenings ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

NOTER

16 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	23.861.000
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c) Offentlig vurdering 1/10 2020	35.000.000

Den offentlige vurdering af 1. juli 2019 på kr. 35.000.000 er med lovændring pr. 1. juli 2020 fastfrosset og kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2023			6.731.953
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			-7.440.912
Foreningens formue pr. 31. december 2023			<u>-708.959</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>-708.959</u>	=	<u><u>-0,1499</u></u>
	4.729.200		

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2023			6.731.953
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>		35.000.000	
<i>Bogført værdi</i>		<u>-23.861.000</u>	11.139.000
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>		-11.877.840	
<i>Bogført værdi</i>		<u>18.000.000</u>	6.122.160
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			-7.440.912
Foreningens formue pr. 31. december 2023			16.552.201
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>16.552.201</u>	=	<u><u>3,5000</u></u>
	4.729.200		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 3,5000.

NOTER

16 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 3,5000

Senest godkendte andelskrone: 2,5000

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-421-1002	Havneparken 8 A st. mf.	Andelsboliger	67	187.600	468.998	656.600
107-421-1011	Havneparken 8 A 1. tv.	Andelsboliger	105	292.600	731.496	1.024.100
107-421-1012	Havneparken 8 A, 1. MF	Andelsboliger	67	187.600	468.998	656.600
107-421-1013	Havneparken 8 A, 1. TH	Andelsboliger	110	308.000	769.996	1.078.000
107-421-1021	Havneparken 8 A, 2. TV	Andelsboliger	105	292.600	731.496	1.024.100
107-421-1022	Havneparken 8 A, 2. MF	Andelsboliger	67	187.600	468.998	656.600
107-421-1023	Havneparken 8 A, 2. TH	Andelsboliger	110	308.000	769.996	1.078.000
107-421-1031	Havneparken 8 A, 3. TV	Andelsboliger	105	292.600	731.496	1.024.100
107-421-1032	Havneparken 8 A, 3. MF	Andelsboliger	67	187.600	468.998	656.600
107-421-1033	Havneparken 8 A, 3. TH	Andelsboliger	110	308.000	769.996	1.078.000
107-421-2011	Havneparken 8 B, 1. TV	Andelsboliger	110	308.000	769.996	1.078.000
107-421-2013	Havneparken 8 B, 1. TH	Andelsboliger	105	292.600	731.496	1.024.100
107-421-2021	Havneparken 8 B, 2. TV	Andelsboliger	110	308.000	769.996	1.078.000
107-421-2022	Havneparken 8 B, 2. MF	Andelsboliger	67	187.600	468.998	656.600
107-421-2023	Havneparken 8 B, 2 TH	Andelsboliger	105	292.600	731.496	1.024.100
107-421-2031	Havneparken 8 B, 3. TV	Andelsboliger	110	308.000	769.996	1.078.000
107-421-2032	Havneparken 8 B, 3. MF	Andelsboliger	67	187.600	468.998	656.600
107-421-2033	Havneparken 8 B, 3. TH	Andelsboliger	105	292.600	731.496	1.024.100
I alt			1.689	4.729.200	11.822.939	16.552.201

Penneo dokumentnøgle: FTSM3-163AM-0KH00-LYVFQ-GB0DF-P00EE

NOTER

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2023 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	18	1.689,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	0,0 m ²		
B6	I alt	19	1.689,0 m²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<input type="text"/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				2002
D2	Ejendommens opførelsesår:				2003
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<input type="text"/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Ja"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	35.000.000 kr.	20.722 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	8.212.161 kr.	4.862 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	23,46%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="text" value="Ja"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="text" value="Nej"/>

NOTER

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2023 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	61.884 kr./mdr.	x	12	/	1.689,0 m ² = 440 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	1.689,0 m ² = 0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	1.689,0 m ² = 0 kr./m ²
J	Årets resultat pr. andelsareal:			2021	2022	2023
				-254 kr./m ²	98 kr./m ²	82 kr./m ²
K1	Andelsværdi:				9.800 gns. kr./andels-m ²	
K2	Gæld - omsætningsaktiver:				9.685 gns. kr./andels-m ²	
K3	Teknisk andelsværdi:				19.485 gns. kr./andels-m ²	
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOELDELSE						
				2021	2022	2023
M1	Vedligeholdelse, løbende:			1 kr./m ²	1 kr./m ²	1 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering:			0 kr./m ²	0 kr./m ²	0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:			1 kr./m ²	1 kr./m ²	1 kr./m ²
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					25%
				2021	2022	2023
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			0 kr./m ²	0 kr./m ²	0 kr./m ²

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.”

Christian Sandholm Troelsen

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 92e2702e-84fc-453a-968d-122d0d3f449f

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-04-26 08:58:21 UTC



Klaus Broe Østergaard

DEAS A/S CVR: 20283416

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: fd86e3bf-ec1d-4a64-8a0b-819dacba369

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-04-26 10:05:31 UTC



Navnet er skjult

Formand

På vegne af: A/B Havneparken

Serienummer: 5de38df9-a297-41f4-8601-b24a283be9ba

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-04-26 10:10:54 UTC



Bodil Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havneparken

Serienummer: 0e9910b4-8448-41bb-a3a7-89196dbb6895

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-26 11:51:22 UTC



Martin Torp

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havneparken

Serienummer: 74aeff2e-5bc2-49e0-83cf-b88a2b6011ed

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-28 10:46:02 UTC



Kirsten Meyer Røkkjær

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havneparken

Serienummer: 3f37d709-dcad-400e-a87d-3381f3952f5f

IP: 213.32.xxx.xxx

2024-05-01 07:00:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: FTSM3-163AM-0KH00-LYVFQ-GB0DF-P00EE

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**

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.”

Lone Merete Hansen

DELOITTE STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

33963556

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: 65b5fb9d-3fd8-4b28-a712-11419db99bf0

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-01 08:40:29 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>**