

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 2024 - 31. december 2024

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 2024.

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 2024.

DEAS A/S

Aalborg, den 24. marts 2025

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 2024 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 144.200.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 7.647.402.

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

Positivt for årets resultat er:

- 'Finansielle indtægter' afviger med kr. 14.157.
- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 18.000.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. 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 24. marts 2025

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.

Penneo dokumentnøgle: TG9LF-R249T-MSECW-4DQFQ-VK80J-8UMF1

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Havneparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Havneparken for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 24. marts 2025

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.

Årsregnskabet for A/B Havneparken for 2024 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 2023
		REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	742.608	742.600	742.608
Finansielle indtægter	2	14.157	0	3.463
INDTÆGTER I ALT		756.765	742.600	746.071
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	3	218.317	219.000	218.417
Grundskyld og afgifter	4	83.917	84.000	83.546
Forsikringer og abonnementer	5	7.504	8.200	7.151
Administrationshonorar, DEAS A/S		37.845	38.000	36.515
Øvrige administrationsomkostninger	6	43.582	41.000	38.171
Vedligeholdelse	7	0	18.000	1.815
Finansielle udgifter	8	221.400	221.400	221.400
UDGIFTER I ALT		612.565	629.600	607.015
ÅRETS RESULTAT		144.200	113.000	139.056
RESULTATDISPONERING				
Overført hensættelse til vedligeholdelse		70.000	70.000	70.000
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		74.200	43.000	69.056
DISPONERET I ALT		144.200	113.000	139.056

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
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			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		475	0
Forudbetalte omkostninger		54.579	54.579
Varmeregnskab	13	26.400	21.310
Tilgodehavender i alt		<u>81.454</u>	<u>75.889</u>
Likvide beholdninger	10	1.790.201	1.641.328
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.871.655</u>	<u>1.717.217</u>
AKTIVER I ALT		<u>25.732.655</u>	<u>25.578.217</u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		4.729.200	4.729.200
Overført resultat mv.		2.076.953	2.002.753
EGENKAPITAL I ALT		6.806.153	6.731.953
Andre reserver			
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		841.249	771.249
Andre reserver i alt		841.249	771.249
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		7.647.402	7.503.202
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.		3.807	4.293
Kreditore		54.579	54.579
Anden gæld	12	11.500	9.240
Vandregnskab	14	15.367	6.903
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		85.253	75.015
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		18.085.253	18.075.015
PASSIVER I ALT		25.732.655	25.578.217
Eventualforpligtelser			
Andelsværdiberegning	16		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	17		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2024	EGENKAPITAL 31-12-2023
Andelsindskud		
Andelskapital primo	4.729.200	4.729.200
Andelsindskud i alt	4.729.200	4.729.200
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	2.002.753	1.933.697
Overført restandel af årets resultat	74.200	69.056
Overført resultat mv. i alt	2.076.953	2.002.753
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	6.806.153	6.731.953
 Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til vedligeholdelse	841.249	771.249
I alt	841.249	771.249
ANDRE RESERVER	841.249	771.249
 EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	7.647.402	7.503.202

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	742.608	742.600	742.608
Indtægter i alt	742.608	742.600	742.608
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	14.157	0	3.463
Finansielle indtægter i alt	14.157	0	3.463
3 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til ejerforening	218.317	219.000	218.417
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt	218.317	219.000	218.417
4 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	83.917	84.000	83.546
Grundskyld og afgifter i alt	83.917	84.000	83.546
5 Forsikringer og abonnementer			
Erhvervsforsikring	1.230	1.200	1.189
Service - gas- og naturanlæg	1.424	2.000	1.386
Kontingent ABF	4.850	5.000	4.576
Forsikringer og abonnementer i alt	7.504	8.200	7.151
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	0	500
Revisor	14.000	11.000	10.800
Forbrugsregnskaber	18.494	18.000	18.096
Gebyrer, NETS m.v.	4.927	4.500	3.761
Porto	1.050	0	0
Øvrige foreningsudgifter	2.350	3.500	2.359
Mødeudgifter	2.761	3.000	1.885
Gaver og repræsentation	0	1.000	770
Øvrige administrationsomkostninger i alt	43.582	41.000	38.171

NOTER	(ej revideret)		
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
7 Vedligeholdelse			
<i>VVS-anlæg</i>			
Vandinstallationer	0	0	1.815
Budgetteret vedligeholdelse	0	18.000	0
Vedligeholdelse i alt	0	18.000	1.815
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
8 Finansielle udgifter			
Administrationsbidrag	86.400	86.400	86.400
Prioritetsrenter	135.000	135.000	135.000
Finansielle udgifter i alt	221.400	221.400	221.400

NOTER	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
9 Ejendommen		
Anskaffelsessum	23.861.000	23.861.000
Ejendommen i alt	<u>23.861.000</u>	<u>23.861.000</u>
10 Likvide beholdninger		
Vestjysk Bank 9560-6580618063	474.698	110
Nykredit Bank driftskto. 8117 0001259967	615.211	478.897
Nykredit Bank opsparing 8117 0001259983	292	321
Vestjysk Bank tidsindskud 7608 1971087	0	462.000
Nykredit Bank aftaleindlån 8117 1605539	700.000	700.000
Likvide beholdninger i alt	<u>1.790.201</u>	<u>1.641.328</u>
11 Prioritetsgæld		
<i>Lån</i>	<i>Bidrag</i>	<i>Rente</i>
Nykredit opr. 9.000.000 - obl. 0,5%	43.200	45.000
Nykredit opr. 9.000.000 - obl. 1% u/a	43.200	90.000
Prioritetsgæld i alt	<u>86.400</u>	<u>135.000</u>
		<i>Afdrag</i>
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0
		0

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit opr. 9.000.000 - obl. 0,5% er et obligationslån med en restløbetid på 26 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 6.243.750.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,63%.

- Nykredit opr. 9.000.000 - obl. 1% u/afd er et obligationslån med en restløbetid på 26 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 6.016.500.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,63%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2024 i alt kr. 12.260.250.

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 2051.

NOTER	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
12 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	11.500	9.240
Anden gæld i alt	11.500	9.240
13 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-154.840	-146.610
Varmedgifter	181.240	167.920
Varmeregnskab i alt	26.400	21.310
14 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-93.360	-84.730
Vandudgift	77.993	77.827
Vandregnskab i alt	-15.367	-6.903

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 2024 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 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	23.861.000
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c) Offentlig vurdering 1/10 2012	35.000.000
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024	42.734.216

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 efter lovændring pr. 15. april 2024, til brug for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra d. Beregning af regulering med nettoprisindeks: $35.000.000 / 98,2 \times 119,9 = 42.734.216$

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	6.806.153
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-14.866.918
Foreningens formue pr. 31. december 2024	<u>-8.060.765</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{-8.060.765}{4.729.200} = \underline{\underline{-1,7044}}$

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	6.806.153
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt c ovenfor	35.000.000
Bogført værdi	<u>-23.861.000</u>
Prioritetsgæld	
Kursværdi	-12.260.250
Bogført værdi	<u>18.000.000</u>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-14.866.918
Foreningens formue pr. 31. december 2024	<u>8.817.985</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{8.817.985}{4.729.200} = \underline{\underline{1,8645}}$

NOTER

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024 6.806.153

Ejendommens værdi reguleres således

Værdi jf. punkt d ovenfor

42.734.216

Bogført værdi

-23.861.000

18.873.216

Prioritetsgæld

Kursværdi

-12.260.250

Bogført værdi

18.000.000

5.739.750

Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi

-14.866.918

Foreningens formue pr. 31. december 2024

16.552.201

Andelsværdi pr. andelskrone:

16.552.201

4.729.200

=

3,5000

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: 3,5000

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-421-1002	Havneparken 8A, st. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.600
107-421-1011	Havneparken 8A, 1. tv	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.100
107-421-1012	Havneparken 8A, 1. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.600
107-421-1013	Havneparken 8 A, 1. TH	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.000
107-421-1021	Havneparken 8A, 2. tv	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.100
107-421-1022	Havneparken 8A, 2. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.600
107-421-1023	Havneparken 8A, 2. th	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.000
107-421-1031	Havneparken 8A, 3. tv	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.100
107-421-1032	Havneparken 8A, 3. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.600
107-421-1033	Havneparken 8A, 3. th	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.000
107-421-2011	Havneparken 8B, 1. tv	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.000
107-421-2013	Havneparken 8B, 1. th	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.100
107-421-2021	Havneparken 8B, 2. tv	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.000
107-421-2022	Havneparken 8B, 2. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.600
107-421-2023	Havneparken 8B, 2. th	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.100
107-421-2031	Havneparken 8B, 3. tv	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.000
107-421-2032	Havneparken 8B, 3. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.600
107-421-2033	Havneparken 8B, 3. th	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.100
I alt			1.689	4.729.200	16.552.201	16.552.201

Penneo dokumentnøgle: TG9LF-R249T-MSECW-4DQEQ-VK80J-8UMF1

NOTER

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 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 m ²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligaftgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår:	2002			
D2	Ejendommens opførelsesår:	2003			
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?	Nej			
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?			☒	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	Nej			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	42.734.216 kr.	25.301 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	15.708.167 kr.	9.300 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	36,76%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja			
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	Nej			
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej			

NOTER

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 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 m²	=	440 kr./m²	
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	1.689,0 m²	=	0 kr./m²	
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	1.689,0 m²	=	0 kr./m²	
J	Årets resultat pr. andelsareal:					2022 98 kr./m²	2023 82 kr./m²	2024 85 kr./m²	
K1	Andelsværdi:						9.800 gns. kr./andels-m²		
K2	Gæld - omsætningsaktiver:						9.600 gns. kr./andels-m²		
K3	Teknisk andelsværdi:						19.400 gns. kr./andels-m²		
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE									
						2022	2023	2024	
M1	Vedligeholdelse, løbende:					1 kr./m²	1 kr./m²	0 kr./m²	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					0 kr./m²	0 kr./m²	0 kr./m²	
M3	Vedligeholdelse i alt:					1 kr./m²	1 kr./m²	0 kr./m²	
4. FINANSIELLE FORHOLD									
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):								24%
						2022	2023	2024	
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					0 kr./m²	0 kr./m²	0 kr./m²	

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: 64.224.xxx.xxx

2025-03-28 09:16:47 UTC



Klaus Broe Østergaard

DEAS A/S CVR: 20283416

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: fd86e3bf-ec1d-4a64-8a0b-819dacbaf369

IP: 64.224.xxx.xxx

2025-03-28 09:16:53 UTC



Bodil Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havneparken

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-03-28 09:22:44 UTC



Martin Torp

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havneparken

Serienummer: 74aef2e-5bc2-49e0-83cf-b88a2b6011ed

IP: 83.59.xxx.xxx

2025-03-28 09:29:34 UTC



Navnet er skjult

Formand

På vegne af: A/B Havneparken

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

IP: 87.60.xxx.xxx

2025-03-28 10:30:36 UTC



Kirsten Meyer Rokkjær

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havneparken

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-04-01 13:42:11 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

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 STATSATORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
33963556**

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte, Statsautoriseret Revisionspar...

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

IP: 83.151.xxx.xxx

2025-04-01 16:35:19 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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