

# 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 2025 - 31. december 2025



## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>FORENINGEN</b>	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
<b>BESTYRELSE</b>	Michael Bæk (formand) Bodil Andersen Martin Torp Hanne Nygaard
<b>ADMINISTRATOR</b>	DEAS A/S Skibbrogade 3 9000 Aalborg CVR-nr. 20283416 Telefon 70302020
<b>REVISOR</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33963556
<b>TYPE</b>	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 2025.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

DEAS A/S

Aalborg, den 27. marts 2026

Christian Sandholm  
Ejendomsadministrator, EA

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 2025 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 124.234.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 7.771.636.

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

Positivt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 17.600.

## BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. 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 27. marts 2026

Michael Bæk  
bestyrelsesformand

Bodil Andersen

Martin Torp

Hanne Nygaard

*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.*

### Til andelshaverne i A/B Havneparken

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Havneparken for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 regnskabsbrugere 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 27. marts 2026

**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.*

Penneo dokumentnøgle: RX8VL-ZTX46-M334F-J1U7-2WU4D-R0TXJ

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for A/B Havneparken for 2025 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. 336 af 20. marts 2025 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 anskaffelsværdi 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominal 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 nominal 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 2024
		REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	
<b>INDTÆGTER</b>				
Indtægter	1	742.608	742.600	742.608
Finansielle indtægter	2	264	0	14.157
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>742.872</b>	<b>742.600</b>	<b>756.765</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Bidrag til grundejerforening m.m.	3	218.317	219.000	218.317
Grundskyld og afgifter	4	88.750	88.000	83.917
Forsikringer og abonnementer	5	7.777	8.300	7.504
Administrationshonorar, DEAS A/S		39.315	39.500	37.845
Øvrige administrationsomkostninger	6	42.679	44.000	43.582
Vedligeholdelse	7	400	18.000	0
Finansielle udgifter	8	221.400	221.400	221.400
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>618.638</b>	<b>638.200</b>	<b>612.565</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>124.234</b>	<b>104.400</b>	<b>144.200</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført hensættelse til vedligeholdelse		70.000	70.000	70.000
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		54.234	34.400	74.200
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>124.234</b>	<b>104.400</b>	<b>144.200</b>

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen	9	23.861.000	23.861.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>23.861.000</u>	<u>23.861.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>23.861.000</u>	<u>23.861.000</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		47.236	0
Udlæg for beboere		188	0
Andre tilgodehavender		475	475
Forudbetalte omkostninger		54.579	54.579
Varmeregnskab	13	0	26.400
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>102.478</u>	<u>81.454</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<u>1.887.134</u>	<u>1.790.201</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>1.989.612</u>	<u>1.871.655</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>25.850.612</u>	<u>25.732.655</u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelsindskud		4.729.200	4.729.200
Overført resultat mv.		2.131.187	2.076.953
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>6.860.387</b>	<b>6.806.153</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		911.249	841.249
<b>Andre reserver i alt</b>		<b>911.249</b>	<b>841.249</b>
<b>EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT</b>		<b>7.771.636</b>	<b>7.647.402</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	11	18.000.000	18.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.000.000</b>	<b>18.000.000</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		0	3.807
Kreditorer		54.658	54.579
Anden gæld	12	12.125	11.500
Varmeregnskab	13	5.200	0
Vandregnskab	14	6.993	15.367
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>78.976</b>	<b>85.253</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>18.078.976</b>	<b>18.085.253</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.850.612</b>	<b>25.732.655</b>
Eventualforpligtelser	15		
Andelsværdiberegning	16		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	17		

**EGENKAPITALOPGØRELSE****EGENKAPITAL**  
**31-12-2025**      **EGENKAPITAL**  
**31-12-2024**

<b>Andelsindskud</b>		
Andelskapital primo	4.729.200	4.729.200
<b>Andelsindskud i alt</b>	<u>4.729.200</u>	<u>4.729.200</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	2.076.953	2.002.753
Overført restandel af årets resultat	54.234	74.200
<b>Overført resultat mv. i alt</b>	<u>2.131.187</u>	<u>2.076.953</u>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER</b>	<u>6.860.387</u>	<u>6.806.153</u>
<b>Andre generalforsamlingsbestemte reserver</b>		
Hensættelse til vedligeholdelse	911.249	841.249
<b>I alt</b>	<u>911.249</u>	<u>841.249</u>
<b>ANDRE RESERVER</b>	<u>911.249</u>	<u>841.249</u>
<b>EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT</b>	<u><u>7.771.636</u></u>	<u><u>7.647.402</u></u>

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2025	2025	2024
<b>1 Indtægter</b>			
Boligafgift andelshavere	742.608	742.600	742.608
<b>Indtægter i alt</b>	<b>742.608</b>	<b>742.600</b>	<b>742.608</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	264	0	14.157
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>14.157</b>
<b>3 Bidrag til grundejerforening m.m.</b>			
Bidrag til ejerforening	218.317	219.000	218.317
<b>Bidrag til grundejerforening m.m. i alt</b>	<b>218.317</b>	<b>219.000</b>	<b>218.317</b>
<b>4 Grundskyld og afgifter</b>			
Grundskyld	88.750	88.000	83.917
<b>Grundskyld og afgifter i alt</b>	<b>88.750</b>	<b>88.000</b>	<b>83.917</b>
<b>5 Forsikringer og abonnementer</b>			
Erhvervsforsikring	1.261	1.300	1.230
Service - gas- og naturanlæg	1.580	2.000	1.424
Kontingent ABF	4.936	5.000	4.850
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>7.777</b>	<b>8.300</b>	<b>7.504</b>
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Revisor	12.750	12.000	14.000
Forbrugsregnskaber	18.909	19.000	18.494
Gebyrer, NETS m.v.	6.308	5.500	4.927
Porto	0	0	1.050
Øvrige foreningsudgifter	2.351	3.500	2.350
Mødeudgifter	2.061	3.000	2.761
Gaver og repræsentation	300	1.000	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>42.679</b>	<b>44.000</b>	<b>43.582</b>

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2025	2025	2024
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Låse og nøgler	400	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	18.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>400</b>	<b>18.000</b>	<b>0</b>
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
<b>8 Finansielle udgifter</b>			
Administrationsbidrag	86.400	86.400	86.400
Prioritetsrenter	135.000	135.000	135.000
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>221.400</b>	<b>221.400</b>	<b>221.400</b>

NOTER

BALANCE  
31-12-2025

BALANCE  
31-12-2024

9 Ejendommen

Anskaffelsessum	23.861.000	23.861.000
<b>Ejendommen i alt</b>	<b>23.861.000</b>	<b>23.861.000</b>

10 Likvide beholdninger

Vestjysk Bank 9560-6580618063	474.462	474.698
Nykredit Bank driftskto. 8117 0001259967	712.440	615.211
Nykredit Bank opsparing 8117 0001259983	232	292
Nykredit Bank aftaleindlån 8117 1605539	700.000	700.000
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.887.134</b>	<b>1.790.201</b>

11 Prioritetsgæld

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

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
	<b>18.000.000</b>	<b>18.000.000</b>

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit, 9.000.000 - obl. 0,5% er et obligationslån med en restløbetid på 25 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 6.180.750.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,63%.

- Nykredit, 9.000.000 - obl. 1% er et obligationslån med en restløbetid på 25 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 5.422.230.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,63%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2025 i alt kr. 11.602.980.

Foreningen betaler ikke afdrag næste år.

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

- Nykredit, 9.000.000 - obl. 0,5%, afdragsfri til 11. marts 2031.
- Nykredit, 9.000.000 - obl. 1%, afdragsfri til 11. marts 2051.

NOTER	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
<b>12 Anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger	12.125	11.500
<b>Anden gæld i alt</b>	<u>12.125</u>	<u>11.500</u>
<b>13 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år	-180.800	-154.840
Varmeudgifter	175.600	181.240
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<u>-5.200</u>	<u>26.400</u>
<b>14 Vandregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år	-86.040	-93.360
Vandudgift	79.047	77.993
<b>Vandregnskab i alt</b>	<u>-6.993</u>	<u>-15.367</u>

#### 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 2025 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 2025	43.696.538

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2025 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:  $35.000.000 / 98,2 \times 122,6 = 43.696.538$

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2025			6.860.387
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			-16.540.528
Foreningens formue pr. 31. december 2025			<u>-9.680.141</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>-9.680.141</u>	=	<u><u>-2,0468</u></u>
	4.729.200		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2025			6.860.387
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>	-11.602.980		
<i>Bogført værdi</i>	<u>18.000.000</u>		6.397.020
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			-16.540.528
Foreningens formue pr. 31. december 2025			<u>7.855.879</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>7.855.879</u>	=	<u><u>1,6611</u></u>
	4.729.200		

## NOTER

---

<b>Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra d:</b>			
Bogført egenkapital pr. 31. december 2025			6.860.387
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt d ovenfor</i>	43.696.538		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-23.861.000</u>		19.835.538
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-11.602.980		
<i>Bogført værdi</i>	<u>18.000.000</u>		6.397.020
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			<u>-16.540.528</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2025			16.552.417
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>16.552.417</u>	=	<u><u>3,5000</u></u>
	<u>4.729.200</u>		

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 (m <sup>2</sup> )	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	656.609
107-421-1011	Havneparken 8A, 1. tv	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.113
107-421-1012	Havneparken 8A, 1. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.609
107-421-1013	Havneparken 8 A, 1. TH	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.014
107-421-1021	Havneparken 8A, 2. tv	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.113
107-421-1022	Havneparken 8A, 2. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.609
107-421-1023	Havneparken 8A, 2. th	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.014
107-421-1031	Havneparken 8A, 3. tv	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.113
107-421-1032	Havneparken 8A, 3. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.609
107-421-1033	Havneparken 8A, 3. th	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.014
107-421-2011	Havneparken 8B, 1. tv	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.014
107-421-2013	Havneparken 8B, 1. th	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.113
107-421-2021	Havneparken 8B, 2. tv	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.014
107-421-2022	Havneparken 8B, 2. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.609
107-421-2023	Havneparken 8B, 2. th	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.113
107-421-2031	Havneparken 8B, 3. tv	Andelsboliger	110	308.000	1.078.000	1.078.014
107-421-2032	Havneparken 8B, 3. mf	Andelsboliger	67	187.600	656.600	656.609
107-421-2033	Havneparken 8B, 3. th	Andelsboliger	105	292.600	1.024.100	1.024.113
<b>I alt</b>			<b>1.689</b>	<b>4.729.200</b>	<b>16.552.201</b>	<b>16.552.417</b>

## NOTER

### 17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		<b>Antal</b>	<b>BBR areal</b>		
B1	Andelsboliger	18	1.689,0 m <sup>2</sup>		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	0,0 m <sup>2</sup>		
B6	I alt	19	1.689,0 m <sup>2</sup>		
		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår:				2002
D2	Ejendommens opførelsesår:				2003
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="checkbox"/> Nej
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	<b>Indekseret off. vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdianættelse:				1. oktober 2025
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="checkbox"/> Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	43.696.538 kr.		25.871 gns.kr./m <sup>2</sup>	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4:	0 kr.		0 gns.kr./m <sup>2</sup>	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	17.451.777 kr.		10.333 gns.kr./m <sup>2</sup>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	39,94%			

## NOTER

### 17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

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"/>		
<b>2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED</b>							
H1	Boligafgift:	61.884 kr./mdr.	x	12	/	1.689,0 m <sup>2</sup>	= 440 kr./m <sup>2</sup>
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	1.689,0 m <sup>2</sup>	= 0 kr./m <sup>2</sup>
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	1.689,0 m <sup>2</sup>	= 0 kr./m <sup>2</sup>
				<b>2023</b>	<b>2024</b>		<b>2025</b>
J	Årets resultat pr. andelsareal:			82 kr./m <sup>2</sup>	85 kr./m <sup>2</sup>		74 kr./m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi:			9.800 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>			
K2	Gæld - omsætningsaktiver:			9.526 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>			
K3	Teknisk andelsværdi:			19.326 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>			
<b>3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE</b>							
				<b>2023</b>	<b>2024</b>		<b>2025</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende:			1 kr./m <sup>2</sup>	0 kr./m <sup>2</sup>		0 kr./m <sup>2</sup>
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			0 kr./m <sup>2</sup>	0 kr./m <sup>2</sup>		0 kr./m <sup>2</sup>
M3	Vedligeholdelse i alt:			1 kr./m <sup>2</sup>	0 kr./m <sup>2</sup>		0 kr./m <sup>2</sup>
<b>4. FINANSIELLE FORHOLD</b>							
				<b>2023</b>	<b>2024</b>		<b>2025</b>
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			0 kr./m <sup>2</sup>	0 kr./m <sup>2</sup>		0 kr./m <sup>2</sup>

# 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.”

## Klaus Broe Østergaard

DEAS A/S CVR: 20283416

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: fd86e3bf-ec1d-4a64-8a0b-819dacbf369

IP: 64.224.xxx.xxx

2026-03-27 11:16:41 UTC



## 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

2026-03-27 12:21:07 UTC



## Bodil Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havneparken

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-03-27 12:24:49 UTC



## Michael Bæk

Formand

På vegne af: A/B Havneparken

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-27 12:32:09 UTC



## Martin Torp

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havneparken

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

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-03-27 17:30:05 UTC



## Hanne Nygaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Havneparken

Serienummer: 5ef5d6e6-dae6-4a88-9b4e-80fe4ebb1f0e

IP: 195.55.xxx.xxx

2026-03-30 03:17:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: RX8VL-ZTX46-M334F-J1U7-2WU4D-R0TXU

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

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

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

# 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 STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 33963556

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte Statsautoriseret Revisionspart...

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2026-04-06 17:37:21 UTC



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

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

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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