

Andelsboligforeningen
Havneengen I

Årsrapport 2023

CVR nr. 30 32 86 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side:
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance - aktiver	11
Balance - passiver	12
Noter	13-20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Havneengen I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultat af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Reersø, den 22. januar 2024

Hans Hansen

Hans Hansen
Formand

Ebbe Petersen

Ebbe Petersen

Per Grej

Per Grej

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Havneengen I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Havneengen I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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.

Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

- 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Kalundborg, den 22. januar 2024

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S

Registreret revisionsaktieselskab

Cvr.-nr.: 26399610



Carsten Nielsen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne16665

Anvendt regnskabspraksis

Generelt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen.

Opstillingsform.

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter.

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger.

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, nedsparingslån og indeksregulering.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger m.v.).

Balancen.

Materielle anlægsaktiver.

Ejendom (grund og bygninger).

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Egenkapital og henlæggelser.

Under egenkapitalen indregnes medlemmernes oprindelige tilskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Som andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Nævnte reservede beløb indgår ikke i beregning af andelsværdien jævnfør vedtægtens § 32, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser.

Prioritetsgæld.

Prioritetsgæld indregnes til lånerestgælden på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til den nominelle værdi på balancedagen.

Andelsværdier.

I henhold til bestemmelserne i andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene, til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023

<u>Note:</u>	<u>Realiseret</u> <u>2023</u>	<u>Budget</u> <u>2023</u> (ej revideret)	<u>Realiseret</u> <u>2022</u>
Boligafgift andelshavere	286.032	286.032	283.834
Gebyrer i forbindelse med salg	1.000	3.000	710
Ventelistegebyr	0	0	300
Energitilskud	0	0	101.364
Bonus Tryghedsgruppen	1.061	0	1.393
Indtægter i alt	288.093	289.032	387.601
1 Ejendommens drift	-228.598	-172.600	-144.345
2 Administrationsomkostninger m.v.	-29.847	-32.100	-26.624
Udgifter i alt	-258.445	-204.700	-170.969
Resultat før finansiering	29.648	84.332	216.632
3 Finansieringsudgifter	-25.334	-27.000	-26.265
Finansiering i alt	-25.334	-27.000	-26.265
Årets resultat	4.314	57.332	190.367
Der anvendes således			
Årets afdrag på prioritetsgæld	24.976	24.000	24.419
Overført restandel af årets resultat	-20.662	33.332	165.948
	4.314	57.332	190.367

Balance 31. december 2023

Aktiver

Note:

2023

2022

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver:

- 4 Ejendommen, matr. 44 sn m.fl., Reersø By, Kr. Helsingør
Materielle anlægsaktiver i alt

6.382.000

6.382.000

6.382.000

6.382.000

Anlægsaktiver i alt

6.382.000

6.382.000

Omsætningsaktiver

Tilgodehavende boligafgift

0

0

Periodeafgrænsningsposter

18.559

15.970

- 5 Likvide beholdninger

226.229

238.555

Omsætningsaktiver i alt

244.788

254.525

Aktiver i alt

6.626.788

6.636.525

Balance 31. december 2023

Passiver

Note:

2023

2022

Egenkapital

Andelskapital

1.276.400

1.276.400

Overført resultat m.v.

4.561.261

4.556.940

6 **Egenkapital i alt**

5.837.661

5.833.340

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser:

7 Prioritetsgæld

735.776

786.710

Langfristede gældsforpligtelser i alt

735.776

786.710

Kortfristede gældsforpligtelser:

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

25.544

25.000

Forudbetalt boligafgift

7.856

3.830

Skyldige omkostninger

19.951

10.750

Kortfristede gældsforpligtelser i alt

53.351

39.580

Gældsforpligtelser i alt

789.127

826.290

Passiver i alt

6.626.788

6.659.640

8 Pantsætninger og eventualforpligtelser

9 Nøgleoplysninger

10 Beregning af andelsværdi

Noter til regnskabet

Note:

	<u>Realiseret</u> <u>2023</u>	<u>Budget</u> <u>2023</u> (ej revideret)	<u>Realiseret</u> <u>2022</u>
1 <u>Ejendommens drift</u>			
Ejendomsskat	51.435	52.000	51.435
Renovation	44.011	35.000	33.902
Forsikringer	16.375	17.000	18.101
Varmeanlæg	8.400	10.000	8.400
Pasning af fællesarealer	28.600	28.600	28.600
Vedligehold	79.777	30.000	3.907
Andre omkostninger	0	0	0
Ejendommens drift i alt	<u>228.598</u>	<u>172.600</u>	<u>144.343</u>
2 <u>Administrationsomkostninger m.v.</u>			
Kontoromkostninger	554	500	0
Gebyrer mv.	5.318	5.000	4.639
It-omkostninger	589	1.800	940
Godtgørelse formand	1.500	1.500	1.500
Regnskabsassistance og revision 2021	0	0	1.875
Regnskabsassistance og revision 2022	0	0	13.000
Regnskabsassistance og revision 2023	13.000	13.000	0
Kontingent ABF	2.694	2.800	2.610
Generalforsamling og møder	3.564	3.000	2.060
Bestyrelsesforsikring	2.628	3.000	0
Blomster og gaver	0	1.500	0
Administrationsomkostninger m.v. i alt	<u>29.847</u>	<u>32.100</u>	<u>26.624</u>
3 <u>Finansieringsudgifter</u>			
Renter, pengeinstitutter	0	0	128
Prioritetsrenter	25.334	27.000	26.137
Finansieringsudgifter i alt	<u>25.334</u>	<u>27.000</u>	<u>26.265</u>

Noter til regnskabet

Note:

2023

2022

4 Ejendommen, matr. nr. 44sn m.fl., Reersø By, Kr. Helsingør

Kostpris pr. 1. januar

6.382.000

6.382.000

Tilgang

0

Afgang

0

Kostpris pr. 31. december

6.382.000

6.382.000

Opskrivning pr. 1. januar

0

Tilgang

0

Afgang

0

Opskrivning pr. 31. december

0

Ejendom i alt

6.382.000

6.382.000

5 Likvide beholdninger

Nordea 3880 187 502

26.229

238.55

Nordea Opsparingskonto

200.000

Likvide beholdninger i alt

226.229

238.55

Noter til regnskabet

Note:

6 Egenkapital

	Andels- indskud	Overført resultat m.v.	Egenkapital i alt
Saldo 1. januar	1.276.400	4.556.947	5.833.347
Årets afdrag på prioritetsgæld		24.976	24.976
Rest af årets resultat		-20.662	-20.662
Saldo pr. 31. december	1.276.400	4.561.261	5.837.661

Noter til regnskabet

Note:

7

Prioritetsgæld

	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Obliga-tions-restgæld	Regn-skabs-mæssig værdi	Heraf første års afdrag
Nordea Kredit, opr. 925.000 Kontantlån, rente 2,26% p.a.	100,00	24	25.334	24.976	782.716	761.320	25.544
I alt			25.334	24.976	782.716	761.320	25.544

8 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 761.320 er der givet pant i grund og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 6.382.000.

Foruden prioritetsgælden er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 6.000.000. Ejerpantebrevet er ikke pantsat.

Foreningen har modtaget støtte fra stat og kommune til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 2.680.951 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garantier for andelshaverne.

9 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Havneengen I anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2023	
		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	12	870
B6	I alt	12	870

		Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Ikke relevant				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	8.550.000	9.828
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

		%
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	325

		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ²	-256	219	5

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	9.177
K2	Gæld - omsætningsaktiver	631
K3	Teknisk andelsværdi	9.808

		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	397	4	92
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	397	4	92

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	27	28	29

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering	9.828
Anskaffelsessum	7.336
Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	631
Foreslået andelsværdi	9.177
Reserver uden for andelsværdi	0

	Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	325

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	26
Øvrige omkostninger	58
Finansielle poster, netto	8
Afdrag	8
	<u>100</u>

10 **Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Egenkapital den 31. december 2023	5.837.661
Ejendommens bogførte værdi	-6.382.000
Offentlig ejendomsvurdering	8.550.000
Bogført værdi kreditforeningslån	761.320
Kreditforeningslån til kursværdi	-782.716
Formue i alt til andelsværdiberegning	<u>7.984.265</u>

Ejendommen er indregnet til ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2012.

Andelsindskud ifølge balance	<u>1.276.400</u>
------------------------------	------------------

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone	
7.978.374/1.276.400	<u>6,2553</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning	<u>6,1003</u>
---	---------------

	Antal andele	Indskud pr. andel	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andel	Andelsværdi inkl. indskud
	4	92.217	368.868	576.845	2.307.380
	6	109.782	658.692	686.719	4.120.316
	2	124.420	248.840	778.284	1.556.569
			<u>1.276.400</u>		<u>7.984.265</u>