

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Andelsbyggeföreningen Helsingør

Rosenkildevej 75
3000 Helsingør

CVR-nr. 53 43 18 28

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsbyggeföreningens ordinære generalforsamling, den

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11 - 13
Nøgleoplysninger	14 - 16
Beregning af andelsværdien	17

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsbyggeforeningen Helsingør Rosenkildevej 75 3000 Helsingør
	Matr.nr.: 35 D og 4 A Helsingør markjorder m.fl.
	CVR-nr.: 53 43 18 28
	Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Peter Knudsen, formand Preben Brinch Dennis Knudsen
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 30 19 52 64

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Andelsbyggeforeningen Helsingør.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 23. marts 2020

Bestyrelse

Peter Knudsen
formand

Preben Brinch

Dennis Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsbyggeföreningen Helsingør

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsbyggeföreningen Helsingør for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder nøgleoplysninger og andelsværdien. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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.

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 regnskabet

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

Helsingør, den 23. marts 2020

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

Morten Bjerregaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne34299

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsbyggeföreningen Helsingør for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelsværdien, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den 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 og lejeindtægt fra ventelistegebyr mv. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig.

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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv. 5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til 0 kr. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nettorealiseringsværdi.

Nøgleoplysninger

De i noten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboligforeninger.

Andelsværdi

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE FOR 2019

		Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018 kr.
Boligafgift		2.284.800	2.284.800	2.407.200
Øvrige indtægter	1	17.662	17.400	19.830
INDTÆGTER I ALT		2.302.462	2.302.200	2.427.030
Ejendomsskat og forsikringer	2	652.049	685.500	597.592
Forbrugsafgifter	3	186.880	189.000	174.933
Vedligeholdelse, løbende	4	49.651	100.000	206.732
Administrationsomkostninger	5	111.796	115.500	89.038
Øvrige foreningsomkostninger	6	16.097	21.200	18.886
OMKOSTNINGER I ALT		1.016.473	1.111.200	1.087.181
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.285.989	1.191.000	1.339.849
Finansielle indtægter	7	3.006	3.000	2.957
Finansielle omkostninger	8	142.166	139.000	504.736
FINANSIELLE POSTER, NETTO		139.160	136.000	501.779
ÅRETS RESULTAT		1.146.829	1.055.000	838.070
Forslag til resultatdisponering:				
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Betalt prioritetsafdrag		1.056.532	1.055.000	1.036.767
Reserve for beskyttelse af andelskronen		1.838.045	0	0
Overført restandel af årets resultat		-1.747.748	0	-198.697
I alt disponering		1.146.829	1.055.000	838.070

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
AKTIVER			
Ejendommen, matr.nr. 35 D og 4 A Helsingør markjorder m.fl. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2019 udgør 57.900.000 kr.		57.900.000	56.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9	57.900.000	56.900.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		57.900.000	56.900.000
Aktier Nordea, 688 stk.		37.338	37.310
Andre tilgodehavender	10	104.745	99.007
Tilgodehavender i alt		142.083	136.317
Likvide beholdninger	11	1.748.495	1.722.873
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		1.890.578	1.859.190
AKTIVER I ALT			
		59.790.578	58.759.190
PASSIVER			
Andelsindskud		934.026	934.026
Reserve for opskrivning af ejendom		13.000.000	12.000.000
Overført resultat m.v.		13.731.924	14.423.112
Egenkapital før andre reserver i alt		27.665.950	27.357.138
Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom		624.238	761.113
Reserve til beskyttelse af andelskronen		22.263.910	20.425.865
Andre reserver i alt		22.888.148	21.186.978
EGENKAPITAL I ALT			
		50.554.098	48.544.116
Prioritetsgæld	12	9.058.182	10.114.714
Øvrig gæld	13	178.298	100.360
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		9.236.480	10.215.074
PASSIVER I ALT			
		59.790.578	58.759.190
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Andre gældsforpligtelser	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019

	2019 kr.	2018 kr.
. Andelsindskud		
Andelshaverne indskud	934.026	934.026
Ultimo	934.026	934.026
 Reserve for opskrivning af ejendom		
Primo	12.000.000	12.000.000
Opskrivning	1.000.000	0
Ultimo	13.000.000	12.000.000
Overført resultat		
Primo	14.423.112	13.599.471
Overført restandel af årets resultat	-1.747.748	-198.697
Betalte prioritetsafdrag	1.056.532	1.036.767
Ultimo	13.731.924	14.423.112
Egenkapital før andre reserver i alt	27.665.950	27.357.138
Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom		
Primo	761.113	761.113
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	0
Anvendt i året	-136.875	0
Ultimo	624.238	761.113
Reserve til beskyttelse af andelskronen		
Primo	20.425.865	20.425.865
Overført, jf. resultatdisponeringen	1.838.045	0
Ultimo	22.263.910	20.425.865
Andre reserver ialt	22.888.148	21.186.978
 Egenkapital ialt	50.554.098	48.544.116

NOTER

	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018 kr.
1. Øvrige indtægter			
Overdragsgebyrer, venteliste	4.300	4.000	6.700
Haveleje	13.362	13.400	13.130
	17.662	17.400	19.830
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	576.028	594.000	546.072
Forsikringer	76.021	91.500	51.520
	652.049	685.500	597.592
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	179.648	189.000	174.933
Vand haver mv.	7.232	0	0
	186.880	189.000	174.933
4. Vedligeholdelse, løbende			
Haveanlæg, trekanten	2.858	0	3.004
Tømrer/snedker	7.576	0	0
Blikkenslager	26.274	0	2.827
Murer	0	0	9.362
Reparation, kloak	149.818	0	191.539
Anvendt af reserve til vedligeholdelse	-136.875	100.000	0
	49.651	100.000	206.732
5. Administrationsomkostninger			
Administrator	13.325	20.000	0
Bestyrelseshonorar	18.500	18.500	20.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.250	30.000	27.375
Forsikringsmægler	17.311	17.000	16.807
Nyanskaffelser, administration	498	0	13.225
Porto, gebyr m.m.	2.070	0	995
Advokat	27.500	20.000	0
Kontorartikler	536	0	1.591
Opkrævningsgebyr	7.806	9.000	7.745
Diverse	0	1.000	800
	111.796	115.500	89.038
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Mødeomkostninger	2.884	8.200	6.190
ABF kontingent	13.154	13.000	12.646
Hjemmeside	59	0	50
	16.097	21.200	18.886

NOTER

	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018 kr.
7. Finansielle indtægter			
Aktieudbytte	3.006	3.000	2.957
	3.006	3.000	2.957
8. Finansielle omkostninger			
Renter, kreditforeningslån	133.966	139.000	196.002
Låneomlægning	8.200	0	308.734
	142.166	139.000	504.736
		2019	2018
		kr.	kr.
9. Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen, matr.nr. 35 D og 4 A Helsingør markjorder m.fl.			
Kostpris, primo		44.900.000	44.900.000
Kostpris, ultimo		44.900.000	44.900.000
Opskrivninger, primo		12.000.000	12.000.000
Opskrivning		1.000.000	0
Opskrivninger, ultimo		13.000.000	12.000.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo		57.900.000	56.900.000
10. Andre tilgodehavender			
Tilgodehavende vandregnskab		104.745	109.800
Vandregnskab tidligere år		0	-10.793
		104.745	99.007
11. Likvide beholdninger			
Nordea, driftskonto		1.048.274	1.713.538
Nordea, omprioriteringskonto		700.000	9.114
Kassebeholdning		221	221
		1.748.495	1.722.873
		Nominal	
		restgæld	
		(pantebrevs-	
		baseret gæld)	Kursværdi
	Restløbetid	kr.	kr.
12. Prioritetsgæld			
Kontantlån, Nordea Kredit rente 0,8284%	8 år 3 mdr.	9.058.182	9.184.132
		9.058.182	9.184.132

NOTER

	2019	2018
	kr.	kr.
13. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.500	27.000
Forudbetalt boligafgift	0	9.653
Skyldige omkostninger	150.798	63.707
	178.298	100.360

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

15. Andre gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 7.998.369 kr. langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 13.

NOTER

NØGLEOPLYSNINGER

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angives i bekendtgørelsens bilag 1 lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

	31.12.2019		31.12.2018	31.12.2017
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	68	6.800	6.800	6.800
B2 Erhvervsandele				
B3 Boliglejemål				
B4 Erhvervslejemål				
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)				
B6 I alt	68	6.800	6.800	6.800

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen	Ikke relevant			

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1921
D2 Ejendommens opførelsesår	1922

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaveren personlig og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

NOTER

NØGLEOPLYSNINGER

		Anvendt værdi pr. 31.12.2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
	Forklaring på udregning		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.900.000	8.515

		Anvendt værdi pr. 31.12.2019 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
	Forklaring på udregning		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.888.148	3.366

		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gange med 100
	Forklaring på udregning	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	39,5%

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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) gange med 12 og divideret med andelsboligforeningernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Boligafgift	210.800	12	6.800	372
H2	Erhvervslejeindtægter		12	0	0
H3	Boliglejeindtægter		12	0	0

		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
	Forklaring på udregning	2019 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2
J1	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	169	123	187

NOTER

NØGLEOPLYSNINGER

		kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.050	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.080	(Gældsforpligtelser, jf. balancen minus omsætningsaktiver, jf. balance) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	5.130	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering), jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	7	30	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	7	30	15

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen, jf. balancen fratrukket gældsforpligtelser i alt, jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen, jf. balancen, gange med 100
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2019 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	155	152	138

BEREGNING AF ANDELSVÆRDIEN

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

	2019	2018
	kr.	kr.
Egenkapital før reserver ifølge balance	27.665.950	27.357.138
Bogført prioritetsgæld, tilbageført	9.058.182	10.114.714
Kursværdi, prioritetsgæld	-9.184.132	-10.271.852
	27.540.000	27.200.000

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsværdi pr. 01.10.2019.

Andelsværdi pr. bolig (68 stk.)	405.000	400.000
---------------------------------	----------------	----------------

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.”

Preben Brinch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeföreningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-926370038169

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-03-23 17:16:57Z

NEM ID 

Peter Knudsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsbyggeföreningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-362321759289

IP: 109.59.xxx.xxx

2020-03-23 18:48:43Z

NEM ID 

Dennis Jon Knudsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeföreningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-177577343824

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-03-24 12:49:31Z

NEM ID 

Søren Johansen

Kasserer

På vegne af: Andelsbyggeföreningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-525192020999

IP: 178.155.xxx.xxx

2020-03-25 18:41:22Z

NEM ID 

Morten Bjerregaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:37445821

IP: 217.74.xxx.xxx

2020-03-25 18:42:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5WJIS-E11MJ-EMEB2-UJSW2-KWXEU-W7AG5

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/validate>