

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 2020

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 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11 - 13
Nøgleoplysninger	14 - 16
Beregning af andelsværdien	17

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsbyggeföreningen 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 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Peter Knudsen, formand Barbara Alpar Tine Christensen, kasserer 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 Andelsbyggeföreningen Helsingør.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 21. maj 2021

Bestyrelse

Peter Knudsen
formand

Barbara Alpar

Tine Christensen
kasserer

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 21. maj 2021

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

Morten Bjerregaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne34299

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsbyggeforeningen Helsingør for 2020 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 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 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 renteomkostninger 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 den seneste offentlige vurdering på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, den offentlige vurdering falder. I tilfælde hvor den offentlige vurdering 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 foretagen 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nettorealisationsværdi.

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 2020

		Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
Boligafgift		2.279.200	2.284.800	2.284.800
Øvrige indtægter	1	33.519	17.700	17.662
INDTÆGTER I ALT		2.312.719	2.302.500	2.302.462
Ejendomsskat og forsikringer	2	657.189	693.700	652.049
Forbrugsafgifter	3	190.895	185.000	186.880
Vedligeholdelse, løbende	4	63.990	100.000	49.651
Administrationsomkostninger	5	119.677	107.000	111.796
Øvrige foreningsomkostninger	6	18.437	23.500	16.097
OMKOSTNINGER I ALT		1.050.188	1.109.200	1.016.473
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.262.531	1.193.300	1.285.989
Finansielle indtægter	7	0	3.000	3.006
Finansielle omkostninger	8	119.358	134.000	142.166
FINANSIELLE POSTER, NETTO		119.358	131.000	139.160
ÅRETS RESULTAT		1.143.173	1.062.300	1.146.829
Forslag til resultatdisponering:				
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Betalt prioritetsafdrag		1.065.311	1.055.000	1.056.532
Reserve for beskyttelse af andelskronen		827.667	0	1.838.045
Overført restandel af årets resultat		-749.805	7.300	-1.747.748
I alt disponering		1.143.173	1.062.300	1.146.829

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
AKTIVER			
Ejendommen, matr.nr. 35 D og 4 A Helsingør markjorder m.fl.		57.900.000	57.900.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2020 udgør 57.900.000 kr.			
Materielle anlægsaktiver i alt	9	<u>57.900.000</u>	<u>57.900.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		<u>57.900.000</u>	<u>57.900.000</u>
Aktier Nordea, 688 stk.		33.973	37.338
Andre tilgodehavender	10	107.066	104.745
Tilgodehavender i alt		<u>141.039</u>	<u>142.083</u>
Likvide beholdninger	11	<u>1.694.170</u>	<u>1.748.495</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		<u>1.835.209</u>	<u>1.890.578</u>
AKTIVER I ALT			
		<u>59.735.209</u>	<u>59.790.578</u>
PASSIVER			
Andelsindskud		934.026	934.026
Reserve for opskrivning af ejendom		13.000.000	13.000.000
Overført resultat mv.		14.044.066	13.731.924
Egenkapital før andre reserver i alt		<u>27.978.092</u>	<u>27.665.950</u>
Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom		624.238	624.238
Reserve til beskyttelse af andelskronen		23.091.577	22.263.910
Andre reserver i alt		<u>23.715.815</u>	<u>22.888.148</u>
EGENKAPITAL I ALT			
		<u>51.693.907</u>	<u>50.554.098</u>
Prioritetsgæld	12	7.992.871	9.058.182
Øvrig gæld	13	48.431	178.298
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>8.041.302</u>	<u>9.236.480</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>59.735.209</u>	<u>59.790.578</u>
Hæftelsesforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Andre gældsforpligtelser	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2020

	2020	2019
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Andelshaverne indskud	934.026	934.026
Ultimo	934.026	934.026
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	13.000.000	12.000.000
Opskrivning	0	1.000.000
Ultimo	13.000.000	13.000.000
Overført resultat		
Primo	13.731.924	14.423.112
Kursregulering aktier	-3.364	28
Overført restandel af årets resultat	-749.805	-1.747.748
Betalte prioritetsafdrag	1.065.311	1.056.532
Ultimo	14.044.066	13.731.924
Egenkapital før andre reserver i alt	27.978.092	27.665.950
Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom		
Primo	624.238	761.113
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	0
Anvendt i året	0	-136.875
Ultimo	624.238	624.238
Reserve til beskyttelse af andelskronen		
Primo	22.263.910	20.425.865
Overført, jf. resultatdisponeringen	827.667	1.838.045
Ultimo	23.091.577	22.263.910
Andre reserver ialt	23.715.815	22.888.148
Egenkapital ialt	51.693.907	50.554.098

NOTER

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
1. Øvrige indtægter			
Overdragsgebyrer, venteliste	6.900	4.300	4.300
Haveleje	17.057	13.400	13.362
Øvrige indtægter	9.562	0	0
	33.519	17.700	17.662
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	582.636	594.000	576.028
Forsikringer	74.553	99.700	76.021
	657.189	693.700	652.049
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	185.240	185.000	179.648
Vand haver mv.	5.655	0	7.232
	190.895	185.000	186.880
4. Vedligeholdelse, løbende			
Haveanlæg, trekant	23.174	0	2.858
Tømrer/snedker	5.778	0	7.576
Blikkenslager	0	0	26.274
Murer	16.069	0	0
Reparation, kloak	0	0	149.818
Anvendt af reserve til vedligeholdelse	0	100.000	-136.875
Reparation, diverse	18.969	0	0
	63.990	100.000	49.651
5. Administrationsomkostninger			
Administrator	13.069	16.000	13.325
Bestyrelseshonorar	28.213	18.500	18.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.500	25.000	24.250
Forsikringsmægler	17.311	17.500	17.311
Nyanskaffelser, administration	3.000	0	498
Porto, gebyr m.m.	3.195	0	2.070
Advokat	19.875	20.000	27.500
Kontorartikler	2.328	0	536
Opkrævningsgebyr	7.836	9.000	7.806
Diverse	350	1.000	0
	119.677	107.000	111.796
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Mødeomkostninger	4.843	10.000	2.884
ABF kontingent	13.535	13.500	13.154
Hjemmeside	59	0	59
	18.437	23.500	16.097

NOTER

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
7. Finansielle indtægter			
Aktieudbytte	0	3.000	3.006
	0	3.000	3.006
8. Finansielle omkostninger			
Renter, kreditforeningslån	119.358	134.000	133.966
Låneomlægning	0	0	8.200
	119.358	134.000	142.166
		2020	2019
		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		13.000.000	12.000.000
Opskrivning		0	1.000.000
Opskrivninger, ultimo		13.000.000	13.000.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo		57.900.000	57.900.000
10. Andre tilgodehavender			
Tilgodehavende vandregnskab		104.314	104.745
Vandregnskab tidligere år		2.752	0
		107.066	104.745
11. Likvide beholdninger			
Nordea, driftskonto		993.949	1.048.274
Nordea, omprioriteringskonto		700.000	700.000
Kassebeholdning		221	221
		1.694.170	1.748.495
		Nominel	
		restgæld	
		(pantebrevs-	
		baseret gæld)	Kursværdi
	Restløbetid	kr.	kr.
12. Prioritetsgæld			
Kontantlån, Nordea Kredit rente 0,8284%	7 år 3 mdr.	7.992.871	8.090.963
		7.992.871	8.090.963

NOTER

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
13. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.500	27.500
Skyldige omkostninger	<u>20.931</u>	<u>150.798</u>
	<u>48.431</u>	<u>178.298</u>

14. Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

16. Andre gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 6.917.870 kr. langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 12.

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.

		31.12.2020		31.12.2019	31.12.2018
		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	Anskaffelses- prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

NOTER

NØGLEOPLYSNINGER

		Anvendt værdi pr. 31.12.2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.900.000	8.515

		Anvendt værdi pr. 31.12.2020 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlingsbestemte reserver	23.715.815	3.488

		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gange med 100
F4	Forklaring på udregning Reserver i procent af ejendomsværdi	41,0%

	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

	Forklaring på udregning	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

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2
J1	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	168	169	123

NOTER

NØGLEOPLYSNINGER

		kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.100	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	913	(Gældsforpligtelser, jf. balancen minus omsætningsaktiver, jf. balance) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	5.013	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering), jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	7	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	9	7	30

	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)	86%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2	2018 kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	157	155	152

BEREGNING AF ANDELSVÆRDIEN

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

	2020	2019
	kr.	kr.
Egenkapital før reserver ifølge balance	27.978.092	27.665.950
Bogført prioritetsgæld, tilbageført	7.992.871	9.058.182
Kursværdi, prioritetsgæld	-8.090.963	-9.184.132
	<u>27.880.000</u>	<u>27.540.000</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsværdi pr. 01.10.2019.

Andelsværdi pr. bolig (68 stk.)	<u>410.000</u>	<u>405.000</u>
---------------------------------	-----------------------	-----------------------

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.”

Dennis Jon Knudsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-177577343824

IP: 147.29.xxx.xxx

2021-05-21 08:33:22Z

NEM ID 

Peter Knudsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-362321759289

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-05-23 08:36:58Z

NEM ID 

Tine Bogetoft Christensen

Kasserer

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-272131910634

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-05-24 07:12:23Z

NEM ID 

Barbara Alpar

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-555329749174

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-05-25 14:02:06Z

NEM ID 

Morten Bjerregaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:37445821

IP: 217.74.xxx.xxx

2021-05-26 06:46:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PDET4-1GEDU-21OLO-1SUJE-1GGZ6-Z0F2E

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 tidsstemplet 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>