

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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12 - 14
Nøgleoplysninger	15 - 17
Beregning af andelsværdien	18

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 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Peter Knudsen, formand Barbara Alpar, næstformand Tine Christensen, kasserer Dennis Knudsen Preben Brinch
Administrator	Heidi Bendtsen RegnskabsEkspressen Olriksvej 18A 3000 Helsingør
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Andelsbyggeforeningen 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 7. april 2022

Bestyrelse

Peter Knudsen
formand

Barbara Alpar
næstformand

Tine Christensen
kasserer

Dennis Knudsen

Preben Brinch

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsbyggeföreningen Helsingør har vi forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Helsingør, den 7. april 2022

Administrator

Heidi Bendtsen
RegnskabsEkspressen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsbyggeforeningen Helsingør

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsbyggeforeningen Helsingør for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder nøgleoplysninger og andelsværdien. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og deyderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav ernærmere 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab 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, andelsboligloven 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 7. april 2022

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

Morten Bjerregaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne34299

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsbyggeforeningen Helsingør for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Korrektion af fejl vedrørende tidligere år

Bestyrelsen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2021 konstateret, at foreningens ejendom fejlagtigt har været målt til den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering i tidligere regnskabsår. Årsregnskabslovens bestemmelser foreskriver, at grunde og bygninger kan måles til dagsværdi eller den oprindelige anskaffelsessum for ejendommen. Den konstaterede fejl er rettet som en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2021 ved indregning på egenkapitalen pr. 1. januar 2021 og med tilretning af sammenligningstallene.

Den korrigerede fejl har påvirket egenkapitalen pr. 1. januar 2021 og balancesummen negativt med 13.000.000 kr. Fejlen har ikke påvirket årets resultat eller beregning af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelse mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

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 udbytte fra foreningens aktiebeholdning.

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) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdivednyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andreserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserver til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nettorealisationsværdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2021

		Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
Boligafgift		2.094.400	2.284.800	2.279.200
Øvrige indtægter	1	30.857	26.200	33.519
INDTÆGTER I ALT		2.125.257	2.311.000	2.312.719
Ejendomsskat og forsikringer	2	670.315	685.000	657.189
Forbrugsafgifter	3	246.036	210.000	190.895
Vedligeholdelse, løbende	4	71.692	100.000	63.990
Administrationsomkostninger	5	111.481	106.500	119.677
Øvrige foreningsomkostninger	6	24.159	18.500	18.437
OMKOSTNINGER I ALT		1.123.683	1.120.000	1.050.188
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.001.574	1.191.000	1.262.531
Finansielle indtægter	7	3.428	3.000	0
Finansielle omkostninger	8	106.229	95.000	119.358
FINANSIELLE POSTER, NETTO		102.801	92.000	119.358
ÅRETS RESULTAT		898.773	1.099.000	1.143.173
Forslag til resultatdisponering:				
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Betalt prioritetsafdrag		1.074.163	1.075.000	1.065.311
Reserve for beskyttelse af andelskronen		-75.410	0	827.667
Overført restandel af årets resultat		-99.980	24.000	-749.805
I alt disponering		898.773	1.099.000	1.143.173

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
AKTIVER			
Ejendommens værdi		44.900.000	44.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9	44.900.000	44.900.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		44.900.000	44.900.000
Aktier Nordea, 688 stk.		55.308	33.973
Vandregnskab	10	105.385	107.066
Tilgodehavender i alt		160.693	141.039
Likvide beholdninger	11	1.507.805	1.694.170
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		1.668.498	1.835.209
AKTIVER I ALT			
		46.568.498	46.735.209
PASSIVER			
Andelsindskud		934.026	934.026
Overført resultat mv.		15.039.584	14.044.066
Egenkapital før andre reserver i alt		15.973.610	14.978.092
Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom		624.238	624.238
Reserve til beskyttelse af andelskronen		23.016.167	23.091.577
Andre reserver i alt		23.640.405	23.715.815
EGENKAPITAL I ALT			
		39.614.015	38.693.907
Prioritetsgæld	12	6.918.708	7.992.871
Øvrig gæld	13	35.775	48.431
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		6.954.483	8.041.302
PASSIVER I ALT			
		46.568.498	46.735.209
Hæftelsesforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Andre gældsforpligtelser	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2021

	2021	2020
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Andelshaverne indskud	934.026	934.026
Ultimo	934.026	934.026
Overført resultat		
Primo	14.044.066	13.731.924
Kursregulering aktier	21.335	-3.364
Overført restandel af årets resultat	-99.980	-749.805
Betalte prioritetsafdrag	1.074.163	1.065.311
Ultimo	15.039.584	14.044.066
Egenkapital før andre reserver i alt	15.973.610	14.978.092
Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom		
Primo	624.238	624.238
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	0
Ultimo	624.238	624.238
Reserve til beskyttelse af andelskronen		
Primo	23.091.577	22.263.910
Overført, jf. resultatdisponeringen	-75.410	827.667
Ultimo	23.016.167	23.091.577
Andre reserver ialt	23.640.405	23.715.815
Egenkapital ialt	39.614.015	38.693.907

NOTER

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
1. Øvrige indtægter			
Overdragsgebyrer, venteliste	6.600	4.500	6.900
Haveleje	24.257	21.700	17.057
Øvrige indtægter	0	0	9.562
	30.857	26.200	33.519
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	585.244	605.000	582.636
Forsikringer	85.071	80.000	74.553
	670.315	685.000	657.189
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	241.415	200.000	185.240
Vand haver mv.	4.621	10.000	5.655
	246.036	210.000	190.895
4. Vedligeholdelse, løbende			
Haveanlæg, trekant	5.106	0	23.174
Tømrer/snedker	0	0	5.778
Blikkenslager	1.094	0	0
Murer	0	0	16.069
Reparation, kloak	54.436	0	0
Anvendt af reserve til vedligeholdelse	0	100.000	0
Reparation, diverse	11.056	0	18.969
	71.692	100.000	63.990
5. Administrationsomkostninger			
Administrator	12.459	15.000	13.069
Bestyrelshonorar	18.500	18.500	18.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.875	25.000	24.500
Forsikringsmægler	17.830	18.000	17.311
Vurderingshonorar	10.788	0	9.713
Nyanskaffelser, administration	0	0	3.000
Porto, gebyr m.m.	2.631	0	3.195
Advokat	16.500	20.000	19.875
Kontorartikler	195	0	2.328
Opkrævningsgebyr	7.703	0	7.836
Diverse	0	10.000	350
	111.481	106.500	119.677
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Mødeomkostninger	8.993	5.000	4.843
ABF kontingent	13.916	13.500	13.535
Hjemmeside	1.250	0	59
	24.159	18.500	18.437

NOTER

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
7. Finansielle indtægter			
Aktieudbytte	3.428	0	0
	3.428	3.000	0
8. Finansielle omkostninger			
Renter, kreditforeningslån	104.628	95.000	119.358
Renteudgifter, bank	1.601	0	0
	106.229	95.000	119.358
		2021	2020
		kr.	kr.
9. Ejendommens værdi			
Ejendomsværdi matr.nr 4		44.900.000	44.900.000
Kostpris, ultimo		44.900.000	44.900.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo		44.900.000	44.900.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021 udgør 57.900.000 kr.			
		2021	2020
		kr.	kr.
10. Andre tilgodehavender			
Tilgodehavende vandregnskab		98.369	104.314
Vandregnskab tidligere år		7.016	2.752
		105.385	107.066
11. Likvide beholdninger			
Nordea, driftskonto		808.687	993.949
Nordea, omprioriteringskonto		699.118	700.000
Kassebeholdning		0	221
		1.507.805	1.694.170
		Nominal	
		restgæld	
		(pantebrevs-	
		baseret gæld)	Kursværdi
12. Prioritetsgæld	Restløbetid	kr.	kr.
Kontantlån, Nordea Kredit rente 0,8284%	6 år 3 mdr.	6.918.708	6.992.318
		6.918.708	6.992.318

NOTER

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
13. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.500	27.500
Skyldige omkostninger	<u>8.275</u>	<u>20.931</u>
	<u>35.775</u>	<u>48.431</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

Foreningens prioritetsgæld udgør 6.918.708 kr. pr. 31. december 2021, hvoraf 5.843.708 kr. forfalder til betaling efter mere end 1 år. Restgælden efter 5 år udgør 1.390.000 kr. (afrundet). Der henvises i øvrigt til note 12 Prioritetsgæld.

NOTER

17. 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.

		31.12.2021		31.12.2020	31.12.2019
		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
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020	Ikke relevant		

NOTER

17. NØGLEOPLYSNINGER

		Anvendt værdi pr. 31.12.2021 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. 31.12.2021 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlingsbestemte reserver	23.640.405	3.477

		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gange med 100
F4	Forklaring på udregning Reserver i procent af ejendomsværdi	40,8%

	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	174.533	12	6.800	308
H2	Erhvervslejeindtægter		12	0	0
H3	Boliglejeindtægter		12	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2
J1	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	132	168	169

NOTER

17. NØGLEOPLYSNINGER

		kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.250	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	777	(Gældsforpligtelser, jf. balancen minus omsætningsaktiver, jf. balance) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	5.027	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende, genopretning og renovering), jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	9	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	11	9	7

	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)	85%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	158	157	155

18. BEREGNING AF ANDELSVÆRDIEN

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

	2021	2020
	kr.	kr.
Egenkapital før reserver ifølge balance	15.973.610	14.978.092
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssige værdi	-44.900.000	-44.900.000
Ejendom, offentlige vurdering	57.900.000	57.900.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssige værdi	6.918.708	7.992.871
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.992.318	-8.090.963
Reguleret egenkapital	28.900.000	27.880.000
Andelsværdi pr. bolig (68 stk.)	425.000	410.000

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Heidi Bendtsen

Administrator

På vegne af: Andelsbyggeföreningen Helsingør

Serienummer: CVR:28369808-RID:16299565

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-04-07 12:48:38 UTC

NEM ID 

Preben Brinch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeföreningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-926370038169

IP: 212.10.xxx.xxx

2022-04-07 13:29:42 UTC

NEM ID 

Peter Knudsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsbyggeföreningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-362321759289

IP: 109.57.xxx.xxx

2022-04-07 17:50:11 UTC

NEM ID 

Dennis Jon Knudsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeföreningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-177577343824

IP: 147.29.xxx.xxx

2022-04-08 06:09:20 UTC

NEM ID 

Tine Bogetoft Christensen

Kasserer

På vegne af: Andelsbyggeföreningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-272131910634

IP: 212.10.xxx.xxx

2022-04-09 06:59:17 UTC

NEM ID 

Barbara Alpar

Næstformand

På vegne af: Andelsbyggeföreningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-555329749174

IP: 83.144.xxx.xxx

2022-04-09 13:50:23 UTC

NEM ID 

Morten Bjerregaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:37445821

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-04-11 08:12:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E1XHM-MDSL0-OELDZ-ISX4M-5JTDJ-J6D5Z

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>