

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. 53431828

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Virksomhedsoplysninger	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 for Andelsbyggeforeningen Helsingør.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 8. april 2024

Bestyrelse

Peter Knudsen
formand

Sissel Visby Andersen
kasserer

Barbara Alpar

Lars Christensen

Administratørklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Helsingør, den 8. april 2024

Administrator

RegnskabsEkspressen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsbyggeföreningen Helsingør

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsbyggeföreningen Helsingør for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 forståelse af revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 8. april 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Morten Bjerregaard
statsautoriseret revisor
mne34299

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Andelsbyggeföreningen Helsingør Rosenkildevej 75 3000 Helsingør E-mail sissel.villumsen@gmail.com CVR-nr. 53431828 Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Peter Knudsen Sissel Visby Andersen Barbara Alpar Lars Christensen
Administrator	RegnskabsEkspressen Olriksvej 18A, 3000 Helsingør
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsbyggeforeningen Helsingør for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

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 netto salgspris 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, 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 reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabets balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		2.284.800	2.284.800	2.284.800
Øvrige indtægter	1	38.757	26.200	32.691
Indtægter i alt		2.323.557	2.311.000	2.317.491
Ejendomsskat og forsikringer	2	-690.431	-690.000	-673.372
Forbrugsafgifter	3	-251.677	-210.000	-247.301
Vedligeholdelse, løbende	4	-238.745	-275.000	-429.245
Administrations- og foreningsomkostninger	5	-84.609	-137.750	-122.085
Øvrige foreningsomkostninger	6	-127.292	-222.000	-24.587
Omkostninger i alt		-1.392.754	-1.534.750	-1.496.590
Bruttoresultat		930.803	776.250	820.901
Finansielle indtægter	7	8.840	5.000	2.992
Finansielle omkostninger	8	-74.801	-85.000	-91.473
Finansielle poster, netto		-65.961	-80.000	-88.481
Årets resultat		864.842	696.250	732.420
Resultatdisponering				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-52.247	-213.750	-4.119
Betalte prioritetsafdrag		1.092.089	1.085.000	1.083.089
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendommen		-175.000	-175.000	-346.550
Resultatdisponering		864.842	696.250	732.420

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	44.900.000	44.900.000
Materielle anlægsaktiver		44.900.000	44.900.000
Anlægsaktiver			
		44.900.000	44.900.000
Vandregnskab	10	89.982	94.495
Andre tilgodehavender		378	0
Periodeafgrænsningsposter		108.929	0
Tilgodehavender		199.289	94.495
Andre værdipapirer		59.185	52.883
Værdipapirer		59.185	52.883
Likvide beholdninger	11	839.781	1.267.601
Omsætningsaktiver		1.098.255	1.414.979
Aktiver		45.998.255	46.314.979

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelsindskud		934.026	934.026
Overført resultat		17.160.873	16.114.929
Egenkapital før andre reserver		18.094.899	17.048.955
Reserve for beskyttelse af andelskronen		23.016.167	23.016.167
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		102.688	277.688
Andre reserver		23.118.855	23.293.855
Egenkapital		41.213.754	40.342.810
Prioritetsgæld	12	3.651.443	4.752.530
Langfristede gældsforpligtelser		3.651.443	4.752.530
Prioritetsgæld	12	1.092.088	1.083.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.873	136.550
Anden gæld		1.097	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.133.058	1.219.639
Gældsforpligtelser		4.784.501	5.972.169
Passiver		45.998.255	46.314.979
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Primo	934.026	934.026
Ultimo	934.026	934.026
Overført resultat		
Primo	16.114.929	15.039.584
Overført, jf. resultatdisponering	-52.247	-4.119
Kursregulering, aktier	6.102	-3.625
Betalte prioritetsafdrag	1.092.089	1.083.089
Ultimo	17.160.873	16.114.929
Egenkapital før andre reserver	18.094.899	17.048.955
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Primo	23.016.167	23.016.167
Ultimo	23.016.167	23.016.167
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		
Primo	277.688	624.238
Årets afgang	-175.000	-346.550
Ultimo	102.688	277.688
Andre reserver i alt	23.118.855	23.293.855
Egenkapital i alt	41.213.754	40.342.810

Noter

	2023 kr.	Budget 2023 kr. (ej revideret)	2022 kr.
1. Øvrige indtægter			
Haveleje	26.657	21.700	23.057
Venteliste, salgssalær mv.	12.100	4.500	9.634
	38.757	26.200	32.691
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Glasforsikring	8.030	0	0
Husforsikring	97.431	85.000	87.483
Grundskyld	584.970	605.000	585.889
	690.431	690.000	673.372
3. Forbrugsafgifter			
Vand, haver mv.	5.656	10.000	5.934
Renovation	246.021	200.000	241.367
	251.677	210.000	247.301
4. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelsesbudget	0	100.000	0
Haveanlæg, trekant	8.018	0	1.085
Renovering, kviste	175.000	175.000	0
Reparation, murer	0	0	370.274
Reparation, kloak	44.220	0	50.568
Reparation, blikkenslager	11.457	0	1.260
Reparationer, diverse	50	0	6.058
	238.745	275.000	429.245
5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Honorar/telefongodtgørelse	19.750	43.750	19.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.975	25.000	27.650
Opkrævningsgebyrer	8.144	0	7.410
Kontorartikler	1.080	0	1.387
Porto og gebyrer	3.253	0	3.124
Forsikringsmægler	0	19.000	18.364
Administrator assistance	14.657	15.000	12.900
Advokat	7.750	25.000	31.500
Diverse	0	10.000	0
	84.609	137.750	122.085

Noter

	2023 kr.	Budget 2023 kr. (ej revideret)	2022 kr.
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Løn, formand	10.000	0	0
Mødeudgifter	6.355	7.000	6.950
Abonnement ABF	14.932	15.000	14.297
Hjemmeside	2.712	0	2.540
Blomster og gaver	800	0	800
Jubilæumsfest	92.493	200.000	0
	127.292	222.000	24.587
7. Finansielle indtægter			
Aktieudbytte	3.475	5.000	2.992
Renteindtægter, bank	5.365	0	0
	8.840	5.000	2.992
8. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, bank	0	0	1.697
Prioritetsrenter	74.801	85.000	89.776
	74.801	85.000	91.473
9. Ejendommens værdi			
Kostpris primo		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. 31.12.2020		57.900.000	
		2023	2022
		kr.	kr.
10. Vandregnskab			
Tilgodehavende vandregnskab		89.982	94.495
		89.982	94.495
11. Likvide beholdninger			
Nordea, kto.nr. 578010		682.463	828.383
Nordea, omprioriteringskonto		157.318	439.218
		839.781	1.267.601

Noter

12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	Pantebrevs- restgæld kr.
Nordea Kredit, kontantlån, 0,82% 10.913.000	74.801	1.092.089	4.527.954	4.743.531
Prioritetsgæld	74.801	1.092.089	4.527.954	4.743.531

Kortfristet del af gæld (under 1 år)				1.092.088
Langfristet del af gæld (mere end 1 år)				3.651.443
				4.743.531

Nordea Kredit, lånenr. 1070172, kontant annuitet, hovedstol udgør 10.913.000 kr., variabel rente, kontantindlånsrente for 2023 på 0,828363%, restløbetid 4 år og 3 måneder.

13. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

Sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter

14. 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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		2023	2023	2022	2021
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	68	6.800	6.800	6.800
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	68	6.800	6.800	6.800

C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	Det oprindelige indskud
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	Det oprindelige indskud
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her	Ikke relevant

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1921
D2	Ejendommens opførelsesår	1922
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	Offentlig vurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Nej
	Anvendt ejendomsværdi ultimo	57.900.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)	8.515
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo	23.118.855
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)	3.400
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)	39,93
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?	Nej

Noter

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom Nej

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2
H1	Boligafgift	190.400	12	6.800	336
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	0	0

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2023	2022	2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste 3 år	127	108	132
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			4.478
K2	Gæld - omsætningsaktiver			692
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)			5.170

Vedligehold hhv. løbende og genopretning og renovering (jf. resultatgørelsen) divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2023	2022	2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	63	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	35	63	11

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.

P Friværdi 89

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2023	2022	2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	161	159	158

Noter

15. Beregning af andelsværdi, offentlig ejendomsvurdering

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

	kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	18.094.899
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-44.900.000
Ejendommens offentlige værdi	57.900.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	4.743.531
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-4.527.954
	31.310.476

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2020.*)

Andelsindskud	934.026
Værdi pr. indskudt andelskrone	33,52
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2023 og gældende på balancedagen)	30,94

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
68	13.736	934.026	460.448	31.310.476
68		934.026		31.310.476

*) Den 23. februar 2021 vedtog Folketinget et lovforslag om, at der ikke længere skal udarbejdes offentlige vurderinger af andelsboligforeningers ejendomme. Foreninger, der i dag benytter den offentlige ejendomsvurdering i deres andelsværdiberegning, behøver ikke at foretage sig noget lige nu, da reglerne i andelsboligforeningsloven ikke er ændret. Den senest foreliggende offentlige vurdering kan stadig bruges i andelsværdiberegningen.

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.”

Sissel Visby Villumsen

Kasserer

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: 3296d0eb-1fc5-4246-b2a7-b2eaa9be6859

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-08 09:32:06 UTC



Barbara Alpar

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: 56b19438-1a39-46a1-80c4-b1fb366f45da

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-08 09:56:02 UTC



Lars Bogetoft Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: d23999ca-e667-488a-9100-09a9056ed637

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-08 10:56:23 UTC



Heidi Bendtsen

Administrator

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: e4148726-ab9d-4f0c-8b0d-8661bee27f22

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-04-08 14:51:39 UTC



Peter Knudsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: 74afaef2-91db-4e77-a79a-66ca1fafa4fa

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-04-08 15:52:33 UTC



Morten Bo Bjerregaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: cb653e79-2173-4f3d-9731-6dd25fef0cf2

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-04-09 06:43:21 UTC



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/validator**