

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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 25. april 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8
Noter	9 - 11
Nøgleoplysninger	12 - 14
Beregning af andelsværdien	15

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 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Peter Knudsen, formand Barbara Alpar, næstformand Søren Johansen, kasserer 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 aflagt 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 11. marts 2019

Bestyrelse

Peter Knudsen
formand

Barbara Alpar
næstformand

Søren Johansen
kasserer

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 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 11. marts 2019

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

Frantz Slisz

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne34380

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Oplysning om aflæggelsesprincip

Årsrapporten for Andelsbyggeforeningen Helsingør for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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 krævende nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Oplysning om ændret regnskabspraksis

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 indekslån mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til den offentlige ejendomsvurdering på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regulering i forhold til seneste indregning føres direkte på egenkapitalen.

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 § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld værdiansættes til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

		Realiseret 2018 kr.	Budget 2018 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017 kr.
Boligafgift		2.407.200	2.407.200	2.529.600
Øvrige indtægter	1	19.830	18.000	37.844
INDTÆGTER I ALT		2.427.030	2.425.200	2.567.444
Ejendomsskat og forsikringer	2	597.592	618.000	564.460
Forbrugsafgifter	3	174.933	195.000	176.734
Vedligeholdelse, løbende	4	206.732	150.000	103.824
Administrationsomkostninger	5	89.038	118.500	74.971
Øvrige foreningsomkostninger	6	18.886	22.000	25.339
OMKOSTNINGER I ALT		1.087.181	1.103.500	945.328
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.339.849	1.321.700	1.622.116
Finansielle indtægter	7	2.957	4.000	2.821
Finansielle omkostninger	8	504.736	150.000	355.529
FINANSIELLE POSTER, NETTO		501.779	146.000	352.708
ÅRETS RESULTAT		838.070	1.175.700	1.269.408
Forslag til resultatdisponering:				
Betalt prioritetsafdrag		1.036.767	1.100.000	938.838
Overført restandel af årets resultat		-198.697	75.700	330.570
I alt disponering		838.070	1.175.700	1.269.408

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
AKTIVER			
Ejendommen, matr.nr. 35 D og 4 A Helsingør markjorder m.fl. Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2017 udgør 56.900.000 kr.		56.900.000	56.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9	<u>56.900.000</u>	<u>56.900.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		<u>56.900.000</u>	<u>56.900.000</u>
Aktier Nordea, 688 stk.		37.310	51.738
Andre tilgodehavender	10	99.007	73.131
Tilgodehavender i alt		<u>136.317</u>	<u>124.869</u>
Likvide beholdninger	11	<u>1.722.873</u>	<u>1.559.338</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		<u>1.859.190</u>	<u>1.684.207</u>
AKTIVER I ALT			
		<u>58.759.190</u>	<u>58.584.207</u>
PASSIVER			
Saldo primo		46.959.362	45.692.328
Overført resultat mv.		-198.697	330.570
Afdrag prioritetsgæld		1.036.767	938.838
Kursregulering aktier		-14.429	-2.374
Egenkapital før reserver i alt		<u>47.783.003</u>	<u>46.959.362</u>
Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom		761.113	761.113
Andre reserver i alt		<u>761.113</u>	<u>761.113</u>
EGENKAPITAL I ALT			
		<u>48.544.116</u>	<u>47.720.475</u>
Prioritetsgæld	13	10.114.714	10.833.632
Øvrig gæld	14	100.360	30.100
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>10.215.074</u>	<u>10.863.732</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>58.759.190</u>	<u>58.584.207</u>
Eventualforpligtelser	15		
Andre gældsforpligtelser	16		

NOTER

	Realiseret 2018 kr.	Budget 2018 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017 kr.
1. Øvrige indtægter			
Overdragsgebyrer, venteliste	6.700	4.000	5.350
Haveleje	13.130	14.000	13.731
Øvrige indtægter	0	0	18.763
	19.830	18.000	37.844
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	546.072	566.000	512.801
Forsikringer	51.520	52.000	51.659
	597.592	618.000	564.460
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	174.933	195.000	173.331
Elforbrug, fællesarealer	0	0	3.403
	174.933	195.000	176.734
4. Vedligeholdelse, løbende			
Haveanlæg, trekant	3.004	0	2.780
Tømrer/snedker	0	0	13.396
Blikkenslager	2.827	0	51.523
Murer	9.362	0	0
Reparation, kloak	191.539	0	36.125
Øvrig vedligeholdelse	0	150.000	0
	206.732	150.000	103.824
5. Administrationsomkostninger			
Administrator	0	50.000	0
Bestyrelshonorar	20.500	18.500	20.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.375	30.000	27.375
Forsikringsmælger	16.807	0	16.318
Nyanskaffelser, administration	13.225	0	0
Porto, gebyr m.m.	995	0	1.649
Advokat	0	10.000	0
Kontorartikler	1.591	0	770
Opkrævningsgebyr	7.745	9.000	7.759
Diverse	800	1.000	600
	89.038	118.500	74.971
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Kursus	0	0	515
Aktiviteter	0	0	0
Mødeomkostninger	6.190	10.000	10.562
ABF kontingent	12.646	12.000	12.519
Hjemmeside	50	0	1.743
	18.886	22.000	25.339

NOTER

	Realiseret 2018 kr.	Budget 2018 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017 kr.
7. Finansielle indtægter			
Aktieudbytte	2.957	0	2.821
Renteindtægter	0	4.000	0
	2.957	4.000	2.821
8. Finansielle omkostninger			
Renter, kreditforeningslån	196.002	150.000	355.529
Låneomlægning	308.734	0	0
	504.736	150.000	355.529
		2018 kr.	2017 kr.
9. Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen, matr.nr. 35 D og 4 A Helsingør markjorder m.fl.			
Ejendomsværdi matr.nr 4		56.900.000	56.900.000
Kostpris, ultimo		56.900.000	56.900.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo		56.900.000	56.900.000
10. Andre tilgodehavender			
Tilgodehavende vandregnskab		109.800	86.717
Vandregnskab tidligere år		-10.793	-13.586
		99.007	73.131
11. Likvide beholdninger			
Nordea, driftskonto		1.713.538	1.558.117
Nordea, omprioriteringskonto		9.114	0
Kassebeholdning		221	1.221
		1.722.873	1.559.338

NOTER

	Reserveret til vedlige- holdelse af foreningens ejendom Kr.
12. Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	
Hensættelse til vedligeholdelse af kloak:	
Primo	626.764
Anvendt	0
Reserveret til vedligeholdelse	<u>0</u>
	<u>626.764</u>
Hensættelse til maling kviste:	
Primo	134.349
Anvendt	0
Reserveret til vedligeholdelse	<u>0</u>
	<u>134.349</u>
Saldo ultimo	<u>761.113</u>

	Nominel restgæld (pantebrevs- baseret gæld)	Kursværdi
	Restløbetid	kr.
13. Prioritetsgæld		
Kontantlån, Nordea Kredit rente 0,8284%	9 år 3 mdr.	
	<u>10.114.714</u>	<u>10.271.852</u>
	<u>10.114.714</u>	<u>10.271.852</u>
14. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance		27.000
Forudbetalt boligafgift		9.653
Skyldige omkostninger		<u>0</u>
		<u>100.360</u>
		<u>30.100</u>

15. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

16. Andre gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 9.060.000 kr. langfristede gældsforpligtelser.

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

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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter i årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2018		31.12.2017	31.12.2016
		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

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	56.900.000	8.368

NØGLEOPLYSNINGER

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2018 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	761.113	112

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gange med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,3%

	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)		
		2018 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2	2016 kr. pr. m2
J1	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste 3 år	123	187	162

		kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.000	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.229	(Gældsforpligtelser, jf. balancen minus omsætningsaktiver, jf. balance) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	5.229	K1 plus K2

NØGLEOPLYSNINGER

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende, genopretning og renovering), jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2018 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2	2016 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	15	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	30	15	26

	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)	82%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2018 kr. pr. m2	2017 kr. pr. m2	2016 kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	152	138	135

BEREGNING AF ANDELSVÆRDIEN

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 20:

	2018	2017
	kr.	kr.
Egenkapital før reserver ifølge balance	47.783.003	46.959.362
Bogført prioritetsgæld, tilbageført	10.114.714	10.833.632
Kursværdi, prioritetsgæld	-10.271.852	-11.136.924
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-20.425.865	-19.796.070
	<u>27.200.000</u>	<u>26.860.000</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsværdi pr. 31.12.2018.

Andelsværdi pr. bolig (68 stk.)	<u>400.000</u>	<u>395.000</u>
---------------------------------	-----------------------	-----------------------

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.”

Barbara Alpar

Næstformand

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-555329749174

IP: 85.218.xxx.xxx

2019-03-29 17:50:49Z

NEM ID 

Peter Knudsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-362321759289

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-03-29 17:55:36Z

NEM ID 

Dennis Jon Knudsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-177577343824

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-03-29 18:33:07Z

NEM ID 

Preben Brinch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-926370038169

IP: 86.52.xxx.xxx

2019-03-29 19:42:16Z

NEM ID 

Søren Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: PID:9208-2002-2-525192020999

IP: 178.155.xxx.xxx

2019-04-01 06:08:54Z

NEM ID 

Frantz Slisz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:73754676

IP: 217.74.xxx.xxx

2019-04-02 06:28:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GODVV-M4FHB-PT0V1-805AL-CC00T-8W0EE

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>