

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 2022

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 2022 – 31. december 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 4. april 2023

Bestyrelse

Peter Knudsen
formand

Dennis Knudsen
næstformand

Sissel Visby Andersen
kasserer

Barbara Alpar

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Helsingør, den 4. april 2023

Administrator

RegnskabsEkspressen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsbyggeföreningen Helsingør

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsbyggeföreningen Helsingør for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling, 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 4. april 2023

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 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Peter Knudsen Dennis Knudsen Sissel Visby Andersen Barbara Alpar
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 Andelsbyggeföreningen Helsingør for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		2.284.800	2.284.800	2.094.400
Øvrige indtægter	1	32.691	26.200	30.857
Indtægter i alt		2.317.491	2.311.000	2.125.257
Ejendomsskat og forsikringer	2	-673.372	-685.000	-670.315
Forbrugsafgifter	3	-247.301	-210.000	-246.036
Vedligeholdelse, løbende	4	-429.245	-700.000	-71.692
Administrations- og foreningsomkostninger	5	-122.085	-106.500	-111.481
Øvrige foreningsomkostninger	6	-24.587	-143.500	-24.159
Omkostninger i alt		-1.496.590	-1.845.000	-1.123.683
Bruttoresultat		820.901	466.000	1.001.574
Finansielle indtægter	7	2.992	3.000	3.428
Finansielle omkostninger	8	-91.473	-95.000	-106.229
Finansielle poster, netto		-88.481	-92.000	-102.801
Årets resultat		732.420	374.000	898.773
Resultatdisponering				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-4.119	-701.000	-99.980
Betalte prioritetsafdrag		1.083.089	1.075.000	1.074.163
Reserve for beskyttelse af andelskronen		0	0	-75.410
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendommen		-346.550	0	0
Resultatdisponering		732.420	374.000	898.773

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 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	94.495	105.385
Tilgodehavender		94.495	105.385
Andre værdipapirer		52.883	55.308
Værdipapirer		52.883	55.308
Likvide beholdninger	11	1.267.601	1.507.805
Omsætningsaktiver		1.414.979	1.668.498
Aktiver		46.314.979	46.568.498

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		934.026	934.026
Overført resultat		16.114.929	15.039.584
Egenkapital før andre reserver		17.048.955	15.973.610
Reserve for beskyttelse af andelskronen		23.016.167	23.016.167
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		277.688	624.238
Andre reserver		23.293.855	23.640.405
Egenkapital		40.342.810	39.614.015
Prioritetsgæld	12	4.752.530	5.844.545
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.550	35.775
Langfristede gældsforpligtelser		4.889.080	5.880.320
Prioritetsgæld	12	1.083.089	1.074.163
Kortfristede gældsforpligtelser		1.083.089	1.074.163
Gældsforpligtelser		5.972.169	6.954.483
Passiver		46.314.979	46.568.498
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitaloppgørelse

	2022	2021
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Primo	934.026	934.026
Ultimo	934.026	934.026
Overført resultat		
Primo	15.039.584	14.044.066
Årets tilgang	-4.119	-99.980
Kursregulering, aktier	-3.625	21.335
Betalte prioritetsafdrag	1.083.089	1.074.163
Ultimo	16.114.929	15.039.584
Egenkapital før andre reserver	17.048.955	15.973.610
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Primo	23.016.167	23.091.577
Årets afgang	0	-75.410
Ultimo	23.016.167	23.016.167
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		
Primo	624.238	624.238
Årets afgang	-346.550	0
Ultimo	277.688	624.238
Andre reserver i alt	23.293.855	23.640.405
Egenkapital i alt	40.342.810	39.614.015

Noter

	2022 kr.	Budget 2022 kr. (ej revideret)	2021 kr.
1. Øvrige indtægter			
Haveleje	23.057	21.700	24.257
Venteliste, salgssalær mv.	9.634	4.500	6.600
	32.691	26.200	30.857
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Forsikringer	87.483	80.000	85.071
Ejendomsskatter, budget	585.889	605.000	585.244
	673.372	685.000	670.315
3. Forbrugsafgifter			
Vand, haver mv.	5.934	10.000	4.621
Renovation	241.367	200.000	241.415
	247.301	210.000	246.036
4. Vedligeholdelse, løbende			
Haveanlæg, trekanten	1.085	0	5.106
Vedligeholdelsesbudget	0	100.000	0
Renovering, kviste	0	600.000	0
Reparation, murer	370.274	0	0
Reparation, kloak	50.568	0	54.436
Reparation, blikkenslager	1.260	0	1.094
Reparationer, diverse	6.058	0	11.056
	429.245	700.000	71.692
5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Honorar/telefongodtgørelse	19.750	18.500	18.500
Revisorhonorar	27.650	25.000	24.875
Opkrævningsgebyrer	7.410	0	7.703
Kontorartikler	1.387	0	195
Porto og gebyrer	3.124	0	2.631
Vurderingshonorar	0	0	10.788
Forsikringsmægler	18.364	18.000	17.830
Administrator, assistance	12.900	15.000	12.459
Advokat	31.500	20.000	16.500
Diverse	0	10.000	0
	122.085	106.500	111.481

Noter

	2022 kr.	Budget 2022 kr. (ej revideret)	2021 kr.
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Mødeudgifter	6.950	5.000	8.993
Abonnement ABF	14.297	13.500	13.916
Hjemmeside	2.540	0	1.250
Blomster og gaver	800	0	0
100 års fest	0	125.000	0
	24.587	143.500	24.159
7. Finansielle indtægter			
Aktieudbytte	2.992	3.000	3.428
	2.992	3.000	3.428
8. Finansielle omkostninger			
Renter, bank	1.697	0	1.601
Prioritetsrenter	89.776	95.000	104.628
	91.473	95.000	106.229
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	
		2022	2021
		kr.	kr.
10. Vandregnskab			
Tilgodehavende vandregnskab		94.495	98.369
Vandregnskab tidligere år		0	7.016
		94.495	105.385
11. Likvide beholdninger			
Nordea, kto.nr. 578010		828.383	808.687
Nordea, omprioriteringskonto		439.218	699.118
		1.267.601	1.507.805

Noter

12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	Pantebrevs- restgæld kr.
Nordea Kredit, kontantlån, 0,82% 10.913.000	89.776	1.083.089	5.455.389	5.835.619
Prioritetsgæld	89.776	1.083.089	5.455.389	5.835.619

Kortfristet del af gæld (under 1 år)	1.083.089
Langfristet del af gæld (mere end 1 år)	4.752.530
	5.835.619

Nykredit, kontantlån, hovedstol 10.913.000, rente 0,82%. Restløbetid 5 år, 3 mdr.

13. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

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

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:

		2022	2022	2021	2020
		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. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.	
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	Offentlig vurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Nej
F2	Anvendt ejendomsværdi ultimo	57.900.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)	8.515
F3	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo	23.293.855
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)	3.426
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)	40,23
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. (lovbekendt. 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)

		2022	2021	2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste 3 år	108	132	168
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			kr. pr. m2 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)

		2022	2021	2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	63	11	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	63	11	0

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 87

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

		2022	2021	2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	159	158	157

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	17.048.955
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-44.900.000
Ejendommens offentlige værdi	57.900.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	5.835.619
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-5.455.389
	30.429.185

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31 december 2022.

Andelsindskud	934.026
Værdi pr. indskudt andelskrone	32,58
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2022 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	447.488	30.429.185
68		934.026		30.429.185

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.”

Barbara Alpar

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-04-05 17:44:54 UTC



Peter Knudsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

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

IP: 109.57.xxx.xxx

2023-04-05 18:49:38 UTC



Sissel Visby Villumsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

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

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-04-07 17:19:02 UTC



Dennis Jon Knudsen

Næstformand

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

Serienummer: c1ef8f51-8316-4046-83d4-6d74e2cb3372

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-04-08 06:06:10 UTC



Heidi Bendtsen

Administrator

På vegne af: Andelsbyggeforeningen Helsingør

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

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-04-09 18:19:05 UTC



Morten Bjerregaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:37445821

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-04-13 07:22:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: DST2W-ZGEYZ-7XOX0-GMZG5-J5EJEYCC4

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>