

(Kr.)		Indtægter/udgifter		Budgetredegørelse
Meulenberg Park				
Lejeindtægter:				
Nuværende Beboelsesleje, gældende år 2018			7.342.032	Faktisk opkrævet for hele ejendommen 2018
Ejendommens driftsudgifter 2018		budget	budget	
		År 2018	År 2019	
Ejendomsskat, grundskyld		688.612	695.162	Faktisk opkrævet 2018
Renovation		144.425	147.925	Faktisk opkrævet 2018
Containerleje		36.767	50.043	Alm. Prisstigning samt opgradering med yderligere 1stk container
Elektricitet, fælles		87.493	87.745	Iflg. Årsoppgørelse 2017 - Forsyning Helsingør
Forsikringer		33.246	31.179	Faktisk udgift realiseret år 2017, traktor forsikring udgået
Energimærkning		4.352		Udgift udgår af budgettet og medtages i stedet i varmeregnskabet
		45.416	3.718	Omk. 2017 underkendt. Omk. medtages som ydelse på 20årigt fastforrente
Vedligeholdelsesplaner				obl kreditforeningslån
Falck		2.980	1.895	Faktisk opkrævet 2017 abonnement og serviceaftale
Varmeregnskaber		46.039	47.527	Faktisk opkrævet 2017
Gas anlæg - serviceabonnement (lovpligtig)		10.238	12.093	Faktisk udgift realiseret år 2017
Elektrolyseabonnement			7.619	Abonnement på rensning af vand i varmtvandsbeholdere. 1*årligt
Snerydning		51.037	60.498	Faktisk udgift realiseret år 2017
Havearbejde		114.052	105.191	Faktisk udgift realiseret år 2017
Småanskaffelser		1.296	-	Udgår 2019
Vicevært/renhold		181.187	181.946	Realiseret løn udgift år 2017 + drift af kontor og bil
Administrationshonorar: 74 *3050	3.050	223.850	225.700	Sats 2018 fastsat Helsingør Kommune, Huslejenævnet jf. hjemmeside
Udvendig vedligeholdelse, hensættelse 5.891 *57	57	347.569	335.787	Sats ajourført til GI's offentliggjorte § 18 stk 3 sats for 2018
Driftsomkostninger i alt		2.018.558	1.994.028	
Afkast (boligreguleringslovens § 9, stk. 4, jf. stk. 3)				
Rente indekslån, 80% belåning, 3,2068% pa.		1.799.529	1.799.529	
Afskrivningsdel 4% af indekseret hovedstol		3.278.873	3.318.023	
Afkast, resterende anskaffelsessum, indekseret og fratrukket				
lejerindskud		687.386	699.687	
Afkast i alt		5.765.788	5.817.239	Afkast ajourført med lejerindskud og indeks
I alt driftsomkostninger og afkast		7.784.346	7.811.268	
Nuværende Beboelsesleje, gældende år 2018			7.342.032	
Balance/forhøjelsespotentiale			469.236	
			7.811.268	7.811.268
Fordeling af forhøjelse pr. 1.1.2019				
Arealer & Boligprocent				
		m ²		
bolig (Boliger udlejet efter BRL § 7)		4.463		
Erhverv (Boliger udlejet efter BRL § 15 a og LL§53)		1.428		
Ejendommens areal i alt		5.891		
Bolig% (boligernes andel af det samlede areal)		75,76		
Driftsbudget			7.811.268	
- Midlertidig budgetreduktion (ikke inddækket forhøjelse)			-250.000	
Budgetsum			7.561.268	
Boligernes andel til fordeling (Budgetsum * bolig%)			5.728.389	
Boligernes fremtidige leje kr./m ² /år (5.728.329kr/4.463m ²)			1.283,53	

Beregning af afkast efter boligreguleringslovens § 9, stk. 4, jf. stk. 3

Fakta:		
Samlet anskaffelsessum , kr.	70.145.038	
Hovedstol (80% af anskaffelsessummen)	56.116.030	
Restanskaffelsessum	14.029.008	
Lejerindskud	2.195.559	Matpe: Nyt i 2018= faktisk indbetalt saldo pr. 31.12.2017 jf. huslejenævnsafgørelse
Rentesats 1)	3,2068%	(Gammel metode: Beregnet som 4 mdr. (3 mdr. depositum + 1 mdr. forudbetalt leje)

1) Rentesats er fastlagt på baggrund af den type indeksslån, som store boligselskabet optog i 1995-1996.

Renten på indeksslånet var i den tidligere kursgevinstlovs § 38, stk. 3 fastsat til min. 2,5 %. Idet alle indeksslån

Vi har bedt Realkredit Danmark om en beregning af kontantlånsrenten fra et indeksslån udstedt medio 1996.

Beregning af årlig rente af hovedstol:

Årlig rente (56.116.030 x 0,032068)

1.799.529

Indeksering af hovedstol:

Indeksering fra 1996-2015

Juli 1996
Års gns 201768,8
101,7

Matpe: snit af nettoprisindeks 2017=101,73

= 1,47819767442

Indekseret hovedstol

(56.116.030 x 1,47819767442)

= 82.950.586

Beregning af 4 % tillæg:

4 % tillæg af indekseret hovedstol (82.950.586 x 0,04)

= **3.318.023**

Beregning af 4 % forrentning af restanskaffelsessum (fratrukket lejerindskud):

Restanskaffelsessum ÷ lejerindskud (14.029.008 ÷ 2.195.559)

= 11.833.448

Indeksering heraf (11.833.448 x 1,47819767442)

= 17.492.176

Beregning af 4 % forrentning:

4 % forrentning af ovenstående (17.492.176 x 0,04)

= **699.687**

Fordeling af forhøjelse pr. 1.1.2019

Afkast:

Rente	1.799.529
4 % tillæg	3.318.023
4 % forrentning	699.687
I alt:	<u>5.817.239</u>