

Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36 - 40

**Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg
CVR. nr. 14 99 70 32**

Årsrapport for 2018/19



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3-5
 Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
 Årsrapport for tiden 1. juni 2018 – 31. maj 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9-10
Balance	11-12
Noter	13-21
Nøgleoplysninger	16-19
Andelsværdi	20-21

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt Andelsboligloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg den 25. september 2019

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:

Lars Dyhr Hansen

Shanti Haske Ottosen

Pia Wolfsen

Lars Madsen

Hauke Hüllemann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25. september 2019.

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg for regnskabsåret 1. juni 2018 – 31. maj 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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. maj 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 foreningen 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Helgolandsgade har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2018/19 medtaget det på generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2018/19 og det af ledelsen foreslåede resultatbudget for 2019/20. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 foreningens 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 foreningen, 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 oprettholder 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 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Aabenraa, den 25. september 2019

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Niels Christian Schjøth

Statsaut. Revisor
MNE-nr. 19693

Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. Revisor
MNE-nr. 41402

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet den 1. januar 1991 og er ejer af ejendommen matr. nr. 2616, Sønderborg, beliggende Helgolandsgade 36 - 40, Sønderborg.

Ejendommen består af 55 boliger med samlet bruttoetageareal på 2.603 m² eller 54 boliger á 47 m² og 1 bolig á 65 m².

Regnskabsår: 1. juni – 31. maj

Andelskapital: kr. 2.045.800

Administration

Hans Peter Hollænder, Boligforeningen Søbo

Bestyrelse

Lars Dyhr Hansen
Shanti Haske Ottosen
Pia Wolfsen
Lars Madsen
Hauke Hüllemann

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bank

Nykredit Bank og Sydbank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. september 2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er tilpasset "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven" udgivet af Erhvervsstyrelsen i februar 2015.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktiviteter 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. maj 2019.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, evt. omkostninger ved optagelse/omlægning af lån samt negativ indlånsrente.

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 andelsboligforeningens 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.

Balancen

Ejendom

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsesprisen med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Forbedringer af ejendom

Foretagne forbedringer, som forøger ejendommens brugsværdi, tillægges ejendommens anskaffelssum og egenkapitalen, således at andelenes værdi tilsvarende bliver forøget.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Under henlæggelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Afsnit om nøgleoplysninger

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål, at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen indgår ikke i andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Note	Regnskab 2018-19	Regnskab 2017-18	Budget 2018-19*	Budget- forslag 2019-20*
	DKK	DKK	DKK	DKK
Boligafgift	1.582.008	1.581.808	1.582.008	1.582.008
Lejeindtægt lejeboliger	72.792	72.892	72.792	72.792
Tremmerum	7.680	8.560	7.680	7.680
Garageleje	28.000	33.000	28.800	28.800
Aktivitetsudvalg	33.000	33.000	33.000	33.000
Indtægter fællesvaskeri	19.042	17.346	15.000	15.000
Diverse indtægter	950	3.300	2.500	500
Korrekationer tidligere år	450	3.061	0	0
Indtægter i alt	1.743.922	1.752.967	1.741.780	1.739.780
Ejendomsskat	68.797	60.550	64.900	76.500
Renovation og miljøgift	86.639	79.897	92.000	88.000
Forbrugsafgifter	148.461	165.434	148.000	158.000
Forsikringer	33.998	31.544	36.000	38.000
Administrationsbidrag	90.964	89.842	90.927	91.710
1 Kontorholdsudgifter mv.	10.394	6.601	8.200	9.200
Bestyrelsesudgifter	9.105	10.053	12.300	12.300
Renholdelse	158.216	110.973	97.645	169.975
2 Vedligeh., løbende primære bygninger	183.824	52.121	80.000	80.000
3 Vedligeh., løbende øv. bygn. og anlæg	69.398	18.949	20.000	20.000
Energimærkning	0	0	0	35.000
4 Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	397.297	0	135.000	100.000
Revision	25.575	19.500	20.000	21.000
Fremmed assistance	1.000	0	0	0
Generalforsamling m.m.	735	365	700	800
Aktivitetsudvalg	12.193	5.445	10.000	10.000
Tab ved fraflytninger	454	0	0	0
Diverse	331	584	1.000	1.000
Selskabsskat 2017/18 og 2018/19	3.773	8.989	8.000	9.000
Korrektion vedr. tidligere år	6.859	0	0	0
Omkostninger i alt	1.308.013	660.847	824.672	920.485
Resultat før finansielle poster	435.910	1.092.121	917.108	819.295

* Budgettal er ikke omfattet af revisionen

Resultatopgørelse 1. juni 2018 - 31. maj 2019

Note	Regnskab 2018-19 DKK	Regnskab 2017-18 DKK	Budget 2018-19* DKK	Budget- forslag 2019-20* DKK
Finansielle indtægter	0	0	0	0
5 Finansielle omkostninger	348.584	372.421	368.299	242.870
Finansielle poster, netto	-348.584	-372.421	-368.299	-242.870
Årets resultat	87.325	719.700	548.809	576.424
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	410.528	402.826	407.489	431.724
Overført restandel af årets resultat	-75.906	166.874	126.320	44.700
Overført til overført resultat m.v. i alt	334.622	569.700	533.809	476.424
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser, jf. note 4	-397.297	0	-135.000	-100.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	150.000	150.000	150.000	200.000
	-247.297	150.000	15.000	100.000
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-247.297	150.000	15.000	100.000
Disponeret	87.325	719.700	548.809	576.424

* Budgettal er ikke omfattet af revisionen

Balance 31. maj 2019

Aktiver

Note			Pr. 31/05 2019	Pr. 31/05 2018
			DKK	DKK
6	Ejendommens anskaffelsesværdi		11.774.000	11.774.000
	Kontantværdi 2018	kr. 19.000.000		
	heraf grundværdi	kr. 2.680.800		
7	Forbedringer		10.407.872	10.407.872
	Anlægsaktiver i alt		22.181.872	22.181.872
8	Likvide midler		1.060.091	1.408.585
	Tilgodehavende husleje		0	6.859
	Uafsluttet varmeregnskab		80.060	76.720
	Afsluttet varmeregnskab		6.283	816
	Antenneregnskab		116.122	111.982
	Diverse debitorer		12.450	15.912
	Omsætningsaktiver i alt		1.275.005	1.620.873
	Aktiver i alt		23.456.877	23.802.745

Balance 31. maj 2019

Passiver

Note	Pr. 31/05 2019	Pr. 31/05 2018
	DKK	DKK
Andelskapital	2.045.800	2.045.800
Overført resultat, afdrag m.v.	8.175.056	7.840.433
9 Egenkapital før andre reserver	10.220.856	9.886.233
10 Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	924.433	1.171.730
Egenkapital i alt	11.145.289	11.057.964
11 Lån hos realkreditinstitutter	12.154.584	12.565.111
Indskud udlejning	17.598	17.598
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.172.182	12.582.709
Uafsluttet varmeregnskab	82.500	83.000
Skyldig selskabsskat 2017/18 og 2018/19	7.254	13.347
Skyldige omkostninger	44.569	62.096
Mellemregning fraflyttere	1.453	0
Overskud forbrugsregnskaber	3.629	3.629
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	139.406	162.072
Gældsforpligtelser i alt	12.311.588	12.744.781
Passiver i alt	23.456.877	23.802.745
12 Garantistillelser		
13 Nøgleoplysninger		
14 Ansvarsforsikring		
15 Oplysning om støtte fra staten		
16 Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	2018-19	2017-18
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	2.509	652
Porto, gebyrer og PBS-opkrævning	7.886	5.949
	10.394	6.601
2 Almindelig vedligeholdelse - primære bygningsdele		
Garant	0	5.420
Harald Nyborg	2.479	553
J.S. varmeteknik	0	1.309
Jem & Fix	428	807
Silvan	170	270
Skousen	0	17.930
Stark	27.732	4.519
Techem	3.824	5.810
VVS technic	0	15.503
A.J. Produkter	1.719	0
B. Wachterhausen	6.408	0
Beck & Jørgensen	4.810	0
Bilka	59	0
Biltema	230	0
Caverion Danmark A/S	58.020	0
Ejnar Christiansen	13.925	0
Hans Jørn Dreier ApS	2.435	0
Helge Bruhn A/S	7.125	0
Kallehave Stål & Montage ApS	4.750	0
KSJ Service	40.368	0
Meier træprodukter	2.394	0
Miele	1.379	0
SDI Byggeforretning	3.814	0
Sønderborg Kommune	1.756	0
	183.824	52.121

Noter til årsregnskabet

	2018-19	2017-18
	DKK	DKK
3 Almindelig vedligeholdelse - øvrige bygningsdele og anlæg		
Als Haveservice	59.250	14.700
Sønderborg Skov- Park & Have	1.809	1.495
Silvan	0	90
Stark	2.327	2.664
Home Shop	3.699	0
Sydals auto & traktorservice	2.313	0
	69.398	18.949
4 Planlagt vedligeholdelse		
Caverion Danmark A/S	6.423	0
Elgiganten	4.245	0
Lars Lyck A/S	22.660	0
Meier Byggeforretning	200.664	0
SDI Byggeforretning	100.293	0
Skousen	18.748	0
Thomas Høy	44.264	0
	397.297	0
5 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag til realkreditinstitutter	345.315	371.230
Negativ indlånsrente	3.269	1.190
	348.584	372.421
		Balance
		Pr. 31/05-2019
		DKK
6 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde		11.774.000
I alt		11.774.000

Noter til årsregnskabet

		Balance
		Pr. 31/05-2019
		DKK
7	Forbedringer	
	2000/01	1.117.608
	2002/03	1.250.000
	2003/04	793.418
	2004/05	3.254.046
	2005/06	369.063
	2006/07	164.691
	Altaner 2017/18	3.459.046
	I alt	10.407.872
8	Likvide midler	
	Sydbank 8010 - 160 30 68	312.640
	Nykredit 81173379013	747.451
	I alt	1.060.091
9	Egenkapital	
	Andelsindskud	2.045.800
	Overført resultat, afdrag m.v. pr. 01.06.2018	7.840.433
	Overført resultat 2018/2019	-75.906
	Afdrag på prioritetsgæld	410.528
	Overført resultat m.v. ultimo	8.175.056
	Egenkapital i alt	10.220.856
10	Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	
	Saldo primo	1.171.730
	+ budgetteret henlæggelse	150.000
	- årets forbrug	-397.297
	I alt	924.433

Noter til årsregnskabet

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	Rentesats	Restgæld
	År	%	DKK
Lån hos realkreditinstitutter			
Nykredit, Var. Obl. lån nom. 5.077.000	16 år	variabel	3.125.349
Nykredit Kontantlån nom. 8.128.000	26,75 år	2,5%	7.571.262
Nykredit Kontantlån nom. 1.558.000	26,75 år	3,0%	1.457.973
Restgæld, ultimo			12.154.584

Kursværdien andrager DKK 12.431.351,68 pr. 31/5-2019

12 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 12.155 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2019 udgør 22.182 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på nom. 1.246 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Der er tinglyst afgiftspantebrev på nom. 500 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

13 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Helgolandsgade anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31-05-2019 Stk.	BBR Areal 31-05-2019 m2	BBR Areal 31-05-2018 m2	BBR Areal 31-05-2017 m2
B1	Andelsboliger	53	2.509	2.509	2.509
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	94	94	94
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	55	2.603	2.603	2.603

Feltnr.	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					

Feltnr.		Ar
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1963

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X

E2 Nykredit har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede Nykreditlån.
 Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jfr. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31-05-2019	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.459.046	8.628

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31-05-2019	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	924.433	355

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,1%

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X

G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jfr. 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

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	131.834	* 12 /	2.509
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	6.066	* 12 /	94
				774,4

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		År 2016/17 kr. pr. m2	År 2017/18 kr. pr. m2	År 2018/19 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	230	277	34

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	3.927
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.240
K3	Teknisk andelsværdi	8.167

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m2 ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2016/17 kr. pr. m2	År 2017/18 kr. pr. m2	År 2018/19 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	27	97
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	57	0	153
M3	Vedligeholdelse i alt	72	27	250

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi	44

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2016/17 kr. pr. m2	År 2017/18 kr. pr. m2	År 2018/19 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	152	155	158

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	7.573	7.299
Anskaffelsessum (kostpris)	8.841	8.522
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.399	4.240
	kr. pr. m2	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm2 ultimo (H1)		631
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm2 ultimo (H3)		774
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%	
Vedligeholdelsesomkostninger		31
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		17
Afdrag		20
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		91

14 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningsfører- og bestyrelsesansvarsforsikring. Dækningen på professionelt ansvar samt direktions- og bestyrelsesansvar er begge på kr. 1.000.000 og kriminalitetsdækning er på kr. 500.000, alle er pr. skade pr. år. Selvrisikoen på professionelt ansvar og kriminalitetsdækning er begge på kr. 25.000 pr. skade og selvrisikoen på Direktions- og bestyrelsesansvar er kr. 5.000. Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

15 Oplysning om støtte fra staten

Der er ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos Nykredit.

Noter til årsregnskabet

16 Opgørelse af andelenes værdi:

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018 opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- 3) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme

Bestyrelsen foreslår værdiansættelsen efter metode III - den offentlige vurdering.

Samlet boligleje pr. 1. maj 2019 =	131.834
Boligleje Helgolandsgade 40 pr. 1. maj 2019 =	3.134
Helgolandsgade 40's procentwise andel =	$\frac{3.134,00 * 100}{131.834} = 2,38\%$

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 10.220.856

Helgolandsgade 40 (2,27%):	Kr.
10.220.856 * 2,38%	242.973,45
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
10.220.856 - 242.973,45 / 52 lejligheder	191.882,35

Noter til årsregnskabet

Metode II (Valuarvurdering):

Beregningen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode III, nedenstående, blot skal den offentlige vurdering udskiftes med den ejendomsværdi en valuar vil ansætte boligen til. Hvis denne valuarvurdering er højere end den offentlige vurdering, vil andelens værdi derfor stige og modsat, hvis valuarvurderingen er lavere end den offentlige vurdering.

Metode III (Den offentlige vurdering) 2019:

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		10.220.856
Kontantværdi seneste vurdering 2018	19.000.000	
Plus byggeudgifter 2017/2018	3.459.046	
Anskaffelsessum	-11.774.000	
Forbedringer	-10.407.872	
Regulering ejendommens værdi	277.174	277.174
Restgæld	12.154.584	
Kursværdi af gælden	-12.431.352	
	-276.768	-276.768
Andelenes samlede værdi		10.221.261

Helgolandsgade 40 (2,27%):	Kr.
10.221.261 * 2,38%	242.983,09
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
10.221.261 - 242.983,09 / 52 lejligheder	191.889,97