

Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36 - 40

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

Årsrapport for 2017/18



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 2017 – 31. maj 2018	
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 2017/18 for Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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 26. september 2018

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:

Lars Dyhr Hansen

Torben Wolfsen

Pia Wolfsen

Lars Madsen

Hauke Hüllemann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 26. september 2018.

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg for regnskabsåret 1. juni 2017 – 31. maj 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 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 2017/18 medtaget det af ledelsen pr. 31/5 2017 og pr. 31/5 2018 godkendte resultatbudget for 2017/18 og 2018/19. Resultatbudgettet 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 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 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 26. september 2018

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35



Michael Johansen
Statsaut. revisor
MNE-nr. 24695

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
Torben Wolfsen
Pia Wolfsen
Lars Madsen
Hauke Hüllemann

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bank

Nykredit Bank og Sydbank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 26. september 2018.

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. 1539 af 16. december 2013, 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 2018.

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 samt evt. omkostninger ved optagelse/omlægning af lån.

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

Nøgleoplysninger

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen indgår ikke i andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. juni 2017 - 31. maj 2018

Note	Regnskab 2017-18	Regnskab 2016-17	Budget 2017-18*	Budget- forslag 2018-19*
	DKK	DKK	DKK	DKK
Boligaft	1.581.808	1.561.208	1.582.008	1.582.008
Lejeindtægt lejemål	72.892	68.592	73.392	72.792
Tremmerum	8.560	10.080	10.080	7.680
Garageleje	33.000	36.400	38.400	28.800
Aktivitetssudvalg	33.000	33.000	33.000	33.000
Indtægter fællesvaskeri	17.346	15.538	20.000	15.000
Diverse indtægter	3.300	2.450	0	2.500
Korrekationer tidligere år	3.061	0	0	0
Indtægter i alt	1.752.967	1.727.268	1.756.880	1.741.780
Ejendomsskat	60.550	61.892	67.800	64.900
Renovation og miljøgift	79.897	75.479	78.000	92.000
Forbrugsafgifter	165.434	145.277	153.000	148.000
Forsikringer	31.544	45.314	46.000	36.000
Administrationsbidrag	89.842	88.993	89.546	90.927
1 Kontorholdsudgifter mv.	6.601	8.345	7.600	8.200
Bestyrelsesudgifter	10.053	12.062	12.300	12.300
Renholdelse	110.973	88.907	97.645	97.645
2 Vedligeholdelse, løbende	71.070	38.600	100.000	100.000
Energimærkning	0	0	0	0
3 Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	0	147.375	212.000	135.000
Revision	19.500	19.050	20.000	20.000
Generalforsamling m.m.	365	280	700	700
Leje af terrasse, Sygehuset	0	1.267	0	0
Aktivitetssudvalg	5.445	0	10.000	10.000
Tab ved lejeledighed	0	386	0	0
Tab ved fraflytninger	0	3.200	0	0
Diverse	584	252	1.000	1.000
Selskabsskat 2016/17 og 2017/18	8.989	6.960	8.000	8.000
Omkostninger i alt	660.847	743.637	903.591	824.672
Resultat før finansielle poster	1.092.121	983.630	853.289	917.108

* Budgettal er ikke omfattet af revisionen

Resultatopgørelse 1. juni 2017 - 31. maj 2018

Note	Regnskab 2017-18 DKK	Regnskab 2016-17 DKK	Budget 2017-18* DKK	Budget- forslag 2018-19* DKK
4 Finansielle indtægter	0	0	0	0
5 Finansielle omkostninger	372.421	384.095	380.643	368.299
Finansielle poster, netto	-372.421	-384.095	-380.643	-368.299
 Årets resultat	 719.700	 599.535	 472.646	 548.809
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	402.826	394.682	399.436	407.489
Overført restandel af årets resultat	166.874	202.228	135.210	126.320
Overført til overført resultat m.v. i alt	569.700	596.910	534.646	533.809
 Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser, jf. note 4	0	-147.375	-212.000	-135.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	150.000	150.000	150.000	150.000
	150.000	2.625	-62.000	15.000
Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	150.000	2.625	-62.000	15.000
 Disponeret	 719.700	 599.535	 472.646	 548.809

* Budgettal er ikke omfattet af revisionen

Balance 31. maj 2018

Aktiver

Note		Pr. 31/05 2018	Pr. 31/05 2017
		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	6.948.826
	Anlægsaktiver i alt	22.181.872	18.722.826
8	Likvide midler	1.408.585	1.855.335
	Byggeregnskab til fordeling, Altaner	0	2.748.761
	Tilgodehavende husleje	6.859	8.083
	Uafsluttet varmeregnskab	76.720	77.340
	Afsluttet varmeregnskab	816	0
	Antenneregnskab	111.982	83.182
	Mellemregning med fraflyttere	0	0
	Diverse debitorer	15.912	13.771
	Omsætningsaktiver i alt	1.620.873	4.786.471
	Aktiver i alt	23.802.745	23.509.297

Balance 31. maj 2018

Passiver

Note	Pr. 31/05 2018	Pr. 31/05 2017
	DKK	DKK
Andelskapital	2.045.800	2.045.800
Overført resultat, afdrag m.v.	7.840.433	7.270.733
9 Egenkapital før andre reserver	9.886.233	9.316.533
10 Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	1.171.730	1.021.730
Egenkapital i alt	11.057.964	10.338.264
11 Lån hos realkreditinstitutter	12.565.111	12.967.938
Indskud udlejning	17.598	16.998
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.582.709	12.984.936
Uafsluttet varmeregnskab	83.000	83.000
Skyldig selskabsskat 2016/17 og 2017/18	13.347	15.826
Skyldige omkostninger	62.096	30.117
Mellemregning fraflyttere	0	3.550
Forudbetalte boligafgifter	0	475
Afregning andelsbeviser	0	49.500
Overskud forbrugsregnskaber	3.629	3.629
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	162.072	186.098
Gældsforpligtelser i alt	12.744.781	13.171.033
Passiver i alt	23.802.745	23.509.297
12 Nøgleoplysninger		
13 Ansvarsforsikring		
14 Oplysning om støtte fra staten		
15 Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	2017-18	2016-17
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	652	2.198
Porto, gebyrer og PBS-opkrævning	5.949	6.147
	6.601	8.345
2 Vedligeholdelse bygninger - løbende		
Stark	7.184	9.358
Als Vinduer		1.250
VVS-eksperter		450
Skousen	17.930	19.967
Biltema Danmark (gårdlys)		400
Elektrikeren		3.061
Harald Nyborg	553	353
jem&fix	807	1.233
Sønderborg Låseservice		2.528
Als Haveservice	14.700	
Garant	5.420	
J.S. varmeteknik	1.309	
Sønderborg Skov-Park & Have	1.495	
Silvan	360	
Techem	5.810	
VVS technic	15.503	
	71.070	38.600
3 Planlagt vedligeholdelse		
Jessen Byg ApS	0	97.375
Kent's Haveservice	0	50.000
	0	147.375

Noter til årsregnskabet

	2017-18	2016-17
	DKK	DKK
4 Finansielle indtægter		
Renter aftalekonto hos Nykredit	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag til realkreditinstitutter	371.230	384.095
Negativ indlånsrente	1.190	0
	<u>372.421</u>	<u>384.095</u>
		Balance
		Pr. 31/05-2018
		DKK
6 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde		11.774.000
I alt		<u>11.774.000</u>
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		<u>10.407.872</u>

Noter til årsregnskabet

12 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. 1539 af 16. december 2013 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 31-05-2018 Stk.	BBR Areal 31-05-2018 m2	BBR Areal 31-05-2017 m2	BBR Areal 31-05-2016 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.		År
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, jr. § 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 31-05-2018	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.181.872	8.522

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31-05-2018	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.171.730	450

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,3%	

Feltnr.	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

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)
År 2015/16 År 2016/17 År 2017/18
kr. pr. m2 kr. pr. m2 kr. pr. m2

Feltnr.				
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	230	230	277

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	3.798
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.273
K3	Teknisk andelsværdi	8.071

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2015/16 kr. pr. m2	År 2016/17 kr. pr. m2	År 2017/18 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	15	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	57	0
M3	Vedligeholdelse i alt	15	72	27

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	43

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2015/16 kr. pr. m2	År 2016/17 kr. pr. m2	År 2017/18 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	117	152	155

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	4.434	4.273
	<u>kr. pr. m2</u>	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm2 ultimo (H1)		630
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm2 ultimo (H3)		775

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	41
Finansielle poster, netto	26
Afdrag	28
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>90</u>

13 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningsfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade. Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

14 Oplysning om støtte fra staten

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

Noter til årsregnskabet

15 Opgørelse af andelenes værdi:

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

I henhold til lovbekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

§ 5, 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 har i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 valgt værdiansættelse efter metode 1 - anskaffelsessummen.

Samlet boligleje pr. 1. maj 2018 = 137.900

Boligleje Helgolandsgade 40 pr. 1. maj 2018 = 3.134

Helgolandsgade 40's procentvise andel = $\frac{3.134,00 * 100}{137.900} = 2,27\%$

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 9.886.233

Helgolandsgade 40 (2,27%):	Kr.
'9.886.233 * 2,27%	224.680,60
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
'9.886.223 - 224.680,60 / 52 lejligheder	185.799,09

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) 2018:

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		9.886.233
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	<u>277.174</u>	277.174
Restgæld	12.565.111	
Kursværdi af gælden	<u>-12.858.175</u>	
	<u>-293.064</u>	<u>-293.064</u>
Andelenes samlede værdi		9.870.343

Helgolandsgade 40 (2,27%):	Kr.
'9.870.343 * 2,27%	224.319,47
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
'9.870.343 - 224.319,47 / 52 lejligheder	185.500,45