

Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36 - 40

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

Årsrapport for 2019/2020



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 2019 – 31. maj 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9-10
Balance	11-12
Noter	13-22
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21-22

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 15. september 2020

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Bestyrelse:



Lars Madsen
formand



Pia Wolfsen



Peter Uwe Hansen



Arne Sørensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 6. oktober 2020.



Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg for regnskabsåret 1. juni 2019 – 31. maj 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 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 2019/20 medtaget det på generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2019/20 og det af ledelsen foreslåede resultatbudget for 2020/21. 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 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.

Sønderborg, den 15. september 2020

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 Madsen, formand
Shanti Haske Ottosen
Arne Sørensen
Pia Wolfsen
Peter Uwe Hansen

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bank

Sydbank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 6. oktober 2020.

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. 300 af 26. marts 2019, 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 2020.

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, 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 anskaffessum 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 14 anførte nøgleoplysninger har til formål, at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen indgår ikke i andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Note	Regnskab 2019-20	Regnskab 2018-19	Budget 2019-20*	Budget- forslag 2020-21*
	DKK	DKK	DKK	DKK
Boligafgift	1.582.008	1.582.008	1.582.008	1.636.558
Regulering husleje	0	0	0	64.800
Lejeindtægt lejeboliger	72.792	72.792	72.792	42.992
Tremmerum	8.660	7.680	7.680	9.600
Garageleje	36.050	28.000	28.800	33.000
Aktivitetsudvalg	33.000	33.000	33.000	33.000
Indtægter fællesvaskeri	18.094	19.042	15.000	4.000
Diverse indtægter	0	450	500	1.000
1 Korrektion vedr. tidl. år	3.629	450	0	0
<i>Ekstraordinære indtægter:</i>				
Andre indtægter, synsgebyrer	3.500	500	0	0
Salg af andelslejlighed	0	0	0	95.000
Indtægter i alt	1.757.733	1.743.922	1.739.780	1.919.950
Ejendomsskat	73.737	68.797	76.500	73.000
Renovation og miljøgift	97.322	86.639	88.000	108.000
Forbrugsafgifter	165.337	148.461	158.000	166.000
Forsikringer	34.761	33.998	38.000	35.000
Administrationsbidrag	91.636	90.964	91.710	92.072
2 Kontorholdsudgifter mv.	6.212	10.394	9.200	8.500
Bestyrelsesudgifter	8.950	9.105	12.300	9.000
Renholdelse	170.891	158.216	169.975	183.537
3 Vedligeh., løbende primære bygninger	144.275	183.824	80.000	150.000
4 Vedligeh., løbende øv. bygn. og anlæg	86.907	69.398	20.000	60.000
Energimærkning	0	0	35.000	0
5 Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	650.565	397.297	100.000	375.000
Revision	23.000	25.575	21.000	23.000
Fremmed assistance	0	1.000	0	0
Generalforsamling m.m.	429	735	800	800
Aktivitetsudvalg	19.121	12.193	10.000	20.000
Tab ved fraflytninger	0	454	0	0
Diverse	0	331	1.000	1.000
Selskabsskat 2017/18 og 2018/19	-809	3.773	9.000	5.000
Korr. tidligere år - antenneregnskab	172.291	6.859	0	0
Ekstraord. udg. - antenneregnskab	64.648	0	0	0
Omkostninger i alt	1.809.274	1.308.013	920.485	1.309.909
Resultat før finansielle poster	-51.541	435.910	819.295	610.041

* Budgettal er ikke omfattet af revisionen

Resultatopgørelse 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Note	Regnskab 2019-20	Regnskab 2018-19	Budget 2019-20*	Budget- forslag 2020-21*
	DKK	DKK	DKK	DKK
Finansielle indtægter	0	0	0	0
6 Finansielle omkostninger	399.075	348.584	242.870	233.155
Finansielle poster, netto	-399.075	-348.584	-242.870	-233.155
Årets resultat	-450.616	87.325	576.424	376.885
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	431.899	410.528	431.724	437.832
Overført restandel af årets resultat	-431.951	-75.906	44.700	0
Overført til overført resultat m.v. i alt	-51	334.622	476.424	437.832
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser, jf. note 4	-650.565	-397.297	-100.000	-375.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	150.000	200.000	200.000
	-450.565	-247.297	100.000	-175.000
Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	0	0	0	114.053
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-450.565	-247.297	100.000	-60.947
Disponeret	-450.616	87.325	576.424	376.885

* Budgettal er ikke omfattet af revisionen

Balance 31. maj 2020

Aktiver

Note		Pr. 31/05 2020	Pr. 31/05 2019
		DKK	DKK
7	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.774.000	11.774.000
	Kontantværdi 2019 kr. 19.000.000		
	heraf grundværdi kr. 2.680.800		
8	Forbedringer	10.407.872	10.407.872
	Anlægsaktiver i alt	22.181.872	22.181.872
9	Likvide midler	817.086	1.060.091
	Tilgodehavende husleje	2.249	0
	Uafsluttet varmeregnskab	81.620	80.060
	Afsluttet varmeregnskab	1.469	6.283
	Antenneregnskab	0	116.122
	Diverse debitorer	15.438	12.450
	Omsætningsaktiver i alt	917.861	1.275.005
	Aktiver i alt	23.099.733	23.456.877

Balance 31. maj 2020

Passiver

Note	Pr. 31/05 2020	Pr. 31/05 2019
	DKK	DKK
Andelskapital	2.045.800	2.045.800
Overført resultat, afdrag m.v.	8.175.004	8.175.056
10 Egenkapital før andre reserver	10.220.804	10.220.856
11 Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	473.869	924.433
Egenkapital i alt	10.694.673	11.145.289
12 Lån hos realkreditinstitutter	11.924.039	12.154.584
Indskud udlejning	17.598	17.598
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.941.637	12.172.182
Uafsluttet varmeregnskab og deposita	83.500	82.500
Skyldig selskabsskat 2018/19 og 2019/20	0	7.254
Skyldige omkostninger	76.423	44.569
Mellemregning fraflyttere	0	1.453
Overskud forbrugsregnskaber	0	3.629
Afregning andelsbeviser	303.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	463.423	139.406
Gældsforpligtelser i alt	12.405.060	12.311.588
Passiver i alt	23.099.733	23.456.877
13 Garantistillelser		
14 Nøgleoplysninger		
15 Ansvarsforsikring		
16 Oplysning om støtte fra staten		
17 Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	2019-20	2018-19
	DKK	DKK
1 Korrektion vedr. tidligere år		
Korrektion løn 2018	0	450
Overskud varmeregnskab tidl. år	3.629	0
	3.629	450
2 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	145	2.509
Porto, gebyrer og PBS-opkrævning	6.067	7.886
	6.212	10.394
3 Almindelig vedligeholdelse - primære bygningsdele		
Harald Nyborg	436	2.479
Jem & Fix	0	428
Silvan	649	170
Stark	12.162	27.732
Techem	3.623	3.824
A.J. Produkter	0	1.719
B. Wachterhausen	0	6.408
Beck & Jørgensen	3.495	4.810
Bilka	0	59
Biltema	0	230
Caverion Danmark A/S	26.688	58.020
Ejnar Christiansen	0	13.925
Hans Jørn Dreier ApS	2.190	2.435
Helge Bruhn A/S	0	7.125
Kallehave Stål & Montage ApS	0	4.750
KSJ Service	51.899	40.368
Meier træprodukter	0	2.394
Miele	0	1.379
SDI Byggeforretning	0	3.814
Sønderborg Kommune	0	1.756
Bauhaus	795	0
Billig VVS	221	0
BP VVS Teknik	5.166	0
Daidsen	400	0
Din maler	5.516	0
Polygon	6.463	0
Sydals Auto	4.713	0
Thomas Høy	19.858	0
	144.275	183.824

Noter til årsregnskabet

	2019-20	2018-19
	DKK	DKK
4 Almindelig vedligeholdelse - øvrige bygningsdele og anlæg		
Als Haveservice	59.475	59.250
Sønderborg Skov- Park & Have	0	1.809
Stark	0	2.327
Home Shop	0	3.699
Sydals auto & traktorservice	4.825	2.313
Beck & Jørgensen	1.669	0
Bygma	3.493	0
Hans Jørn Dreier ApS	3.212	0
Fakta + Ægårne	297	0
Føtex	10	0
Harald Nyborg	1.368	0
Jo Safety	2.428	0
Plantorama	410	0
Shell Sønderborg	424	0
Stark	4.744	0
Aarestrup Planteskole	4.554	0
	86.907	69.398
5 Planlagt vedligeholdelse		
Caverion Danmark A/S	97.275	6.423
Elgiganten	2.999	4.245
Lars Lyck A/S	0	22.660
Meier Byggeforretning	0	200.664
SDI Byggeforretning	58.389	100.293
Skousen	7.745	18.748
Thomas Høy	25.290	44.264
HTH	18.161	0
IKEA	6.000	0
Karl-Heinz Gehrt	249.734	0
KSJ Service	53.715	0
NCM Daglejer	123.719	0
Power	5.198	0
Stark	2.341	0
	650.565	397.297
6 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag til realkreditinstitutter	235.695	345.315
Negativ indlånsrente	3.096	3.269
Omkostninger ved låneomlægning juni 2019	160.284	0
	399.075	348.584

Noter til årsregnskabet

		Balance
		Pr. 31/05-2020
		DKK
7	Ejendommens værdi	
	Anskaffelsessum ifølge skøde	11.774.000
	I alt	11.774.000
8	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
9	Likvide midler	
	Sydbank 8010-1924928 Mastercard	6.490
	Sydbank 8010 - 160 30 68 (incl. afr. andelsbeviser)	810.596
	I alt	817.086
10	Egenkapital	
	Andelsindskud	2.045.800
	Overført resultat, afdrag m.v. pr. 01.06.2019	8.175.056
	Overført resultat 2019/2020	-431.951
	Afdrag på prioritetsgæld	431.899
	Overført resultat m.v. ultimo	8.175.004
	Egenkapital i alt	10.220.804

Noter til årsregnskabet

		Balance
		Pr. 31/05-2020
		DKK
11	Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	
	Saldo primo	924.433
	+ budgetteret henlæggelse	200.000
	- årets forbrug	-650.565
	I alt	473.869

12 Langfristede gældsforpligtelser

	Restløbetid	Rentesats	Restgæld
	År	%	DKK
Lån hos realkreditinstitutter			
Nykredit, Var. Obl. lån nom. 5.077.000	15 år	variabel	2.938.007
Nykredit Kontantlån nom. 9.186.000	29 år	1,4%	8.986.032
Restgæld, ultimo			11.924.039

Kursværdien andrager DKK 11.930.583,83 pr. 31/5-2020

13 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 11.924.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2020 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 14 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

14 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. 300 af 26. marts 2019 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 31-05-2020 Stk.	BBR Areal 31-05-2020 m2	BBR Areal 31-05-2019 m2	BBR Areal 31-05-2018 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, 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 31-05-2020	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 31-05-2020	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
---------	--------------------------	------------------------------	--

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	473.869	182
----	-------------------------------------	---------	-----

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
---------	--------------------------	-------------------

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,1%
----	-------------------------------------	------

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
---------	-----------	----	-----

G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
----	---	--	---

G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, 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
				630,5
				0
				774,4

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	277	34	-173

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)	4.413
K3	Teknisk andelsværdi	8.340

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m2 ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	97	89
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	153	250
M3	Vedligeholdelse i alt	27	250	339

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 2017/18 kr. pr. m2	År 2018/19 kr. pr. m2	År 2019/20 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	155	158	166

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	4.578	4.413
	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		33
Øvrige omkostninger		35
Finansielle poster, netto		15
Afdrag		16
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		90

15 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.

16 Oplysning om støtte fra staten

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

Noter til årsregnskabet

17 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 2020 = 131.834

Boligleje Helgolandsgade 40 pr. 1. maj 2020 = 3.134

Helgolandsgade 40's procentvise andel = $\frac{3.134,00 * 100}{131.834} = 2,38\%$

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 10.220.804

Helgolandsgade 40 (2,38%):	Kr.
10.220.804 * 2,38%	242.972,23
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
10.220.804 - 242.972,23 / 52 lejligheder	191.881,39

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) 2020:

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		10.220.804
Kontantværdi seneste vurdering 2019	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	11.924.039	
Kursværdi af gælden	-11.930.584	
	-6.545	-6.545
Andelenes samlede værdi		10.491.433

Helgolandsgade 40 (2,38%):	Kr.
10.491.433 * 2,38%	249.405,71
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
10.491.433 - 249.405,71 / 52 lejligheder	196.962,07