

Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36 - 40

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

Årsrapport for 2020/2021



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 2020 – 31. maj 2021	
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 2020/21 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 10. september 2021

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

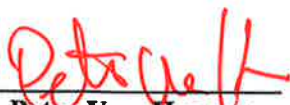
Bestyrelse:



Lars Madsen
formand



Pia Wolfsen



Peter Uwe Hansen

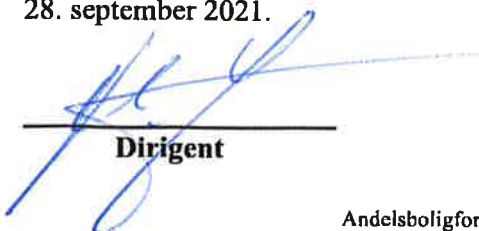


Jan Silberg



Arne Sørensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 28. september 2021.



Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg for regnskabsåret 1. juni 2020 – 31. maj 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020/21 medtaget det på generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2020/21 og det af ledelsen foreslåede resultatbudget for 2021/22. 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. 12, 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 10. september 2021

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. 2.084.400

Administration

Hans Peter Hollænder, Boligforeningen Søbo

Bestyrelse

Lars Madsen, formand
Jan Silberg
Arne Sørensen
Pia Wolfsen
Peter Uwe Hansen

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bank

Sydbank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. september 2021.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 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. 1392 af 14. juni 2021, 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. 12, 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.

Årsrapporten er fremstillet i Excel regneark. Beløbene er afrundet til hele kroner og der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammenligninger.

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 2021.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld 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 14 anførte nøgleoplysninger har til formål, at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 2020 - 31. maj 2021

Note	Regnskab 2020-21	Regnskab 2019-20	Budget 2020-21*	Budget- forslag 2021-22*
	DKK	DKK	DKK	DKK
Boligafgift	1.643.984	1.582.008	1.636.558	1.675.524
Regulering husleje	0	0	64.800	0
Lejeindtægt lejeboliger	42.392	72.792	42.992	36.792
Tremmerum	10.940	8.660	9.600	10.560
Garageleje	38.700	36.050	33.000	35.400
Aktivitetsudvalg	33.000	33.000	33.000	33.000
Indtægter fællesvaskeri	2.252	18.094	4.000	0
Diverse indtægter	0	0	1.000	1.000
1 Korrektion vedr. tidl. år	1.500	3.629	0	0
<i>Ekstraordinære indtægter:</i>				
Andre indtægter, synsgebyrer	2.500	3.500	0	0
Salg af andelslejlighed	52.650	0	95.000	0
Indtægter i alt	1.827.918	1.757.733	1.919.950	1.792.276
Ejendomsskat	73.942	73.737	73.000	74.500
Renovation og miljøgift	113.295	97.322	108.000	120.000
Forbrugsafgifter	183.901	165.337	166.000	180.503
Forsikringer	33.271	34.761	35.000	35.000
Administrationsbidrag	92.072	91.636	92.072	92.545
Antenneregnskab - underskud	28.212	0	0	25.000
2 Kontorholdsudgifter mv.	15.085	6.212	8.500	10.500
Bestyrelsesudgifter	11.851	8.950	9.000	12.000
Renholdelse	197.835	170.891	183.537	188.405
3 Vedligeh., løbende primære bygninger	148.853	144.275	150.000	125.000
4 Vedligeh., løbende øv. bygn. og anlæg	22.805	86.907	60.000	25.000
Energimærkning	0	0	0	0
5 Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	263.742	650.565	375.000	200.000
Revision	22.500	23.000	23.000	22.000
Fremmed assistance	6.250	0	0	0
Generalforsamling m.m.	2.604	429	800	3.000
Aktivitetsudvalg	2.958	19.121	20.000	20.000
Tab ved fraflytninger	0	0	0	0
Diverse	0	0	1.000	1.000
Selskabsskat 2018/19 og 2019/20	2.596	-809	5.000	3.000
Korr. tidligere år - antenneregnskab	0	172.291	0	0
Ekstraord. udg. - antenneregnskab	0	64.648	0	0
Omkostninger i alt	1.221.773	1.809.274	1.309.909	1.137.453
Resultat før finansielle poster	606.145	-51.541	610.041	654.823

* Budgettal er ikke omfattet af revisionen

Resultatopgørelse 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Note	Regnskab 2020-21	Regnskab 2019-20	Budget 2020-21*	Budget- forslag 2021-22*
	DKK	DKK	DKK	DKK
Finansielle indtægter	0	0	0	0
6 Finansielle omkostninger	216.740	399.075	233.155	215.016
Finansielle poster, netto	-216.740	-399.075	-233.155	-215.016
Årets resultat	389.404	-450.616	376.885	439.807
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	438.075	431.899	437.832	439.807
Overført restandel af årets resultat	0	-431.951	0	0
Overført til overført resultat m.v. i alt	438.075	-51	437.832	439.807
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser, jf. note 4	-263.742	-650.565	-375.000	-200.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000	200.000
	-63.742	-450.565	-175.000	0
Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	15.072	0	114.053	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-48.670	-450.565	-60.947	0
Disponeret	389.404	-450.616	376.885	439.807

* Budgettal er ikke omfattet af revisionen

Balance 31. maj 2021

Aktiver

Note		Pr. 31/05 2021	Pr. 31/05 2020
		DKK	DKK
7	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.774.000	11.774.000
	Kontantværdi 2020 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	606.439	817.086
	Tilgodehavende husleje	0	2.249
	Uafsluttet varmeregnskab	77.500	81.620
	Afsluttet varmeregnskab	6.785	1.469
	Diverse debitorer	15.107	15.438
	Omsætningsaktiver i alt	705.831	917.861
	Aktiver i alt	22.887.703	23.099.733

Balance 31. maj 2021

Passiver

Note	Pr. 31/05 2021	Pr. 31/05 2020
	DKK	DKK
Andelskapital	2.084.400	2.045.800
Overført resultat, afdrag m.v.	8.613.079	8.175.004
10 Egenkapital før andre reserver	10.697.479	10.220.804
11 Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	425.198	473.869
Egenkapital i alt	11.122.678	10.694.673
12 Lån hos realkreditinstitutter	11.485.964	11.924.039
Indskud udlejning	8.298	17.598
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.494.262	11.941.637
Uafsluttet varmeregnskab og deposita	84.500	83.500
Skyldig selskabsskat 2019/20 og 2020/21	1.596	0
Skyldige omkostninger	90.514	76.423
Mellemregning fraflyttere	3.026	0
Forudbetalte boligafgifter	6.126	0
Afregning andelsbeviser	85.000	303.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	270.763	463.423
Gældsforpligtelser i alt	11.765.025	12.405.060
Passiver i alt	22.887.703	23.099.733
13 Garantistillelser		
14 Nøgleoplysninger		
15 Ansvarsforsikring		
16 Oplysning om støtte fra staten		
17 Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	2020-21	2019-20
	DKK	DKK
1 Korrektion vedr. tidligere år		
For meget hensat revision	1.500	0
Overskud varmeregnskab tidl. år	0	3.629
	1.500	3.629
2 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	3.806	145
Porto, gebyrer og PBS-opkrævning	11.280	6.067
	15.085	6.212
3 Almindelig vedligeholdelse - primære bygningsdele		
Harald Nyborg	317	436
Jem & Fix	697	0
Silvan	1.853	649
Stark	4.555	12.162
Techem	2.961	3.623
Beck & Jørgensen	4.004	3.495
Caverion Danmark A/S	4.771	26.688
Hans Jørn Dreier ApS	0	2.190
KSJ Service	50.844	51.899
SDI Byggeforretning	813	0
Bauhaus	0	795
Billig VVS	579	221
BP VVS Teknik	0	5.166
Davidsen	0	400
Din maler	0	5.516
Polygon	0	6.463
Sydals Auto	0	4.713
Thomas Høy	23.305	19.858
Duus VVS og Service	23.673	0
Ewers	8.849	0
HC Jacobsen	285	0
Jo Safety	4.993	0
Karl-Heinz Gehrt & Søn A/S	6.000	0
Lomax A/S	962	0
Nyvo	1.075	0
PH isolering	1.646	0
Plantorama	1.299	0
Stigefabrikken	3.952	0
Sønderborg Låseservice	15.218	0
Tryk forsikring	-13.797	0
	148.853	144.275

Noter til årsregnskabet

	2020-21	2019-20
	DKK	DKK
4 Almindelig vedligeholdelse - øvrige bygningsdele og anlæg		
Als Haveservice	0	59.475
Sønderborg Skov- Park & Have	175	0
Sydals auto & traktorservice	0	4.825
Beck & Jørgensen	0	1.669
Bygma	0	3.493
Hans Jørn Dreier ApS	0	3.212
Fakta + Ægårne	0	297
Føtex	0	10
Harald Nyborg	553	1.368
Jo Safety	0	2.428
Plantorama	190	410
Shell Sønderborg	0	424
Stark	0	4.744
Aarestrup Planteskole	0	4.554
Davidsen	4.999	0
Flemming Pedersen	16.566	0
Silvan	322	0
	22.805	86.907
5 Planlagt vedligeholdelse		
Caverion Danmark A/S	0	97.275
Elgiganten	2.899	2.999
SDI Byggeforretning	0	58.389
Skousen	0	7.745
Thomas Høy	32.025	25.290
HTH	0	18.161
IKEA	0	6.000
Karl-Heinz Gehrt	0	249.734
KSJ Service	62.172	53.715
NCM Daglejer	0	123.719
Power	0	5.198
Stark	0	2.341
Duus VVS og Service	71.138	0
Glarmester B. Wachterhausen	24.207	0
KJ Montage	36.596	0
Nyvo	3.999	0
Ser Hegn / Mobilhegn	30.706	0
	263.742	650.565

Noter til årsregnskabet

	2020-21	2019-20
	DKK	DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag til realkreditinstitutter	211.986	235.695
Negativ indlånsrente	4.754	3.096
Omkostninger ved låneomlægning juni 2019	0	160.284
	216.740	399.075
		Balance
		Pr. 31/05-2021
		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		4.739
Sydbank 8010 - 160 30 68 (incl. afr. andelsbeviser)		601.700
I alt		606.439

Noter til årsregnskabet

		Balance
		Pr. 31/05-2021
		DKK
10	Egenkapital	
	Andelsindskud	2.045.800
	Andel, salg af Helgo. 36 st. 2	38.600
		2.084.400
	Overført resultat, afdrag m.v. pr. 01.06.2020	8.175.004
	Overført resultat 2020/2021	0
	Afdrag på prioritetsgæld	438.075
	Overført resultat m.v. ultimo	8.613.079
	Egenkapital i alt	10.697.479
11	Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	
	Saldo primo	473.869
	+ budgetteret henlæggelse	200.000
	- årets forbrug	-263.742
	+ overskud 2020/2021	15.072
	I alt	425.198
12	Langfristede gældsforpligtelser	

Kursværdien andrager DKK 11.494.793,87 pr. 31/5-2021

13 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 11.486 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2021 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. 1392 af 14. juni 2021 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 31-05-2021 Stk.	BBR Areal 31-05-2021 m2	BBR Areal 31-05-2020 m2	BBR Areal 31-05-2019 m2
B1	Andelsboliger	54	2.556	2.509	2.509
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	47	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 31-05-2021	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 31-05-2021	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	425.198	163

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,9%	

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	139.627	* 12 /	2.556	655,5
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0	0
H3	Boliglejeindtægter	3.066	* 12 /	47	782,8

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr.		År 2018/19 kr. pr. m2	År 2019/20 kr. pr. m2	År 2020/21 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	34	-173	150

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	4.213
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.249
K3	Teknisk andelsværdi	8.462

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2018/19 kr. pr. m2	År 2019/20 kr. pr. m2	År 2020/21 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	97	89	66
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	153	250	101
M3	Vedligeholdelse i alt	250	339	167

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	47

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2018/19 kr. pr. m2	År 2019/20 kr. pr. m2	År 2020/21 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	158	166	168

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	7.433	7.299
Anskaffelssum (kostpris)	8.678	8.522
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.327	4.249
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm2		643
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm2		773
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		23
Øvrige omkostninger		42
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		23
		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. 1281 af 28. august 2020, 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 2021 =	139.627	
Boligleje Helgolandsgade 40 pr. 1. maj 2021 =	3.258	
Helgolandsgade 40's procentwise andel =	$\frac{3.258 * 100}{139.627}$	= 2,33%

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 10.697.479

Helgolandsgade 40 (2,33%):	Kr.
10.697.479 * 2,33%	249.610,66
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
10.697.479 - 249.610,66 / 53 lejligheder	197.129,60

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		10.697.479
Kontantværdi seneste vurdering 2020	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	11.485.964	
Kursværdi af gælden	-11.494.794	
	-8.830	-8.830
Andelenes samlede værdi		10.965.824

Helgolandsgade 40 (2,33%):	Kr.
10.965.824 * 2,33%	255.872,10
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
10.965.824 - 255.872,10 / 53 lejligheder	202.074,56