

Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36 - 40

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

Årsrapport for 2021/2022



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
 Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
 Årsrapport for tiden 1. juni 2021 – 31. maj 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-24
Nøgleoplysninger	19-22
Andelsværdi	23-24

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 – 31. maj 2022 for Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 – 31. maj 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 8. september 2022

Bestyrelse:



Lars Madsen
formand



Jan Silberg

Arne Sørensen



Jette Clausen

Laura Nielsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 26. september 2022.



Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Helgolandsgade har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021-2022.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sønderborg den 8. september 2022

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Helgolandsgade.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 "International Ethics Standards Board for Accountants" internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkelig og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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. Fejlinforma-

tioner 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 forenings 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 8. september 2022

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35



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. 2.123.000

Administration

Hans Peter Hollænder, Boligforeningen Søbo

Bestyrelse

Lars Madsen, formand
Jan Silberg
Arne Sørensen
Jette Clausen
Laura Nielsen

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bank

Sydbank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 26. september 2022.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Helgolandsgade, Helgolandsgade 36-40, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår i resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Forbedringer af ejendom

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noter.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen indgår ikke i andelsværdien.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Resultatopgørelse 1. juni 2021 - 31. maj 2022

Note	Regnskab 2021-22	Regnskab 2020 -21	Budget 2021-22	Budget- forslag 2022-23
	DKK	DKK	DKK (ej revideret)	DKK (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift	1.685.816	1.643.984	1.675.524	1.706.400
Regulering husleje	0	0	0	99.585
Lejeindtægt lejeboliger	24.528	42.392	36.792	0
Tremmerum	10.280	10.940	10.560	10.560
Garageleje	35.350	38.700	35.400	35.400
Aktivitetsudvalg	33.000	33.000	33.000	33.000
Indtægter fællesvaskeri	0	2.252	0	0
Diverse indtægter	240	0	1.000	1.000
1 Korrektion vedr. tidl. år	750	1.500	0	0
<i>Ekstraordinære indtægter:</i>				
Andre indtægter, synsgebyrer	10.370	2.500	0	0
Salg af andelslejlighed	127.650	52.650	0	0
Indtægter i alt	1.927.984	1.827.918	1.792.276	1.885.945
Omkostninger				
Ejendomsskat	74.341	73.942	74.500	76.000
Renovation og miljøgift	114.007	113.295	120.000	116.000
Forbrugsafgifter	202.780	183.901	180.503	231.000
Forsikringer	45.674	33.271	35.000	45.000
Administrationsbidrag	93.173	92.072	92.545	107.248
Antenneregnskab - underskud	0	28.212	25.000	0
2 Kontorholdsudgifter mv.	9.882	15.085	10.500	11.500
Bestyrelsesudgifter	13.932	11.851	12.000	23.000
Renholdelse	197.927	197.835	188.405	199.715
3 Vedligeh., løbende primære bygninger	185.154	148.853	125.000	200.000
4 Vedligeh., løbende øv. bygn. og anlæg	34.542	22.805	25.000	25.000
5 Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse: (heraf energimærkning kr. 25.500)	346.108	263.742	200.000	200.000
Revision	23.000	22.500	22.000	23.500
Fremmed assistance	0	6.250	0	0
Generalforsamling m.m.	2.329	2.604	3.000	3.000
Aktivitetsudvalg	17.083	2.958	20.000	27.500
Tab ved fraflytninger	333	0	0	0
Diverse	627	0	1.000	1.000
Selskabsskat 2020/21 og 2021/22	1.782	2.596	3.000	0
Antenneforening & kontingenter	17.320	0	0	18.000
<i>Ekstraordinære udgifter:</i>				
Indeksering - indefrosne feriepenge	165	0	0	0
Omkostninger i alt	1.380.159	1.221.773	1.137.453	1.307.463
Resultat før finansielle poster	547.825	606.145	654.823	578.482

Resultatopgørelse 1. juni 2021 - 31. maj 2022

Note	Regnskab 2021-22	Regnskab 2020 -21	Budget 2021-22	Budget- forslag 2022-23
	DKK	DKK	DKK (ej revideret)	DKK (ej revideret)
Finansielle indtægter	0	0	0	0
6 Finansielle omkostninger	210.122	216.740	215.016	208.390
Finansielle poster, netto	-210.122	-216.740	-215.016	-208.390
Årets resultat	337.703	389.404	439.807	370.092
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	442.791	438.075	439.807	445.091
Overført restandel af årets resultat	0	0	0	-150.000
Overført til overført resultat m.v. i alt	442.791	438.075	439.807	295.091
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser, jf. note 4	-346.108	-263.742	-200.000	-200.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000	275.000
	-146.108	-63.742	0	75.000
Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	41.020	15.072	0	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-105.088	-48.670	0	75.000
Disponeret	337.703	389.404	439.807	370.092
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	337.703	389.404	439.807	370.092
Betalte prioritetsafdrag	-442.791	-438.075	-439.807	-445.091
Likviditetsresultat i alt	-105.088	-48.670	0	-74.999

Balance 31. maj 2022

Aktiver

Note		Pr. 31/05 2022	Pr. 31/05 2021
		DKK	DKK
7	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.774.000	11.774.000
	Kontantværdi 2021 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	517.853	606.439
	Tilgodehavende husleje	0	0
	Uafsluttet varmeregnskab	79.900	77.500
	Afsluttet varmeregnskab	2.204	6.785
	Diverse debitorer	12.878	15.107
	Omsætningsaktiver i alt	612.834	705.831
	Aktiver i alt	22.794.706	22.887.703

Balance 31. maj 2022

Passiver

Note	Pr. 31/05 2022	Pr. 31/05 2021
	DKK	DKK
Andelskapital	2.123.000	2.084.400
Overført resultat m.v.	9.055.870	8.613.079
Egenkapital før andre reserver	11.178.870	10.697.479
Andre reserver:		
Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	320.110	425.198
Egenkapital i alt	11.498.981	11.122.678
10 Prioritetsgæld	10.598.082	11.046.157
Indskud udlejning	0	8.298
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.598.082	11.054.455
10 Prioritetsgæld	445.091	439.807
Uafsluttet varmeregnskab og deposita	89.500	84.500
Skyldig selskabsskat 2020/21 og 2021/22	2.378	1.596
Skyldige omkostninger	102.631	90.514
Mellemregning fraflyttere	0	3.026
Forudbetalte boligafgifter	3.043	6.126
Afregning andelsbeviser	55.000	85.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	697.643	710.570
Gældsforpligtelser i alt	11.295.725	11.765.025
Passiver i alt	22.794.706	22.887.703
11 Garantistillelser		
12 Nøgleoplysninger		
13 Ansvarsforsikring		
14 Oplysning om støtte fra staten		
15 Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj 2022:

Note	Pr. 31/05 2022	Pr. 31/05 2021
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.084.400	2.045.800
Tilgang af nye andele - 36. st. 2	0	38.600
Tilgang af nye andele - 38. 2. sal 2	38.600	0
Anlægsaktiver i alt	2.123.000	2.084.400
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	8.613.079	8.175.004
Afdrag prioritetsgæld	442.791	438.075
Rest af årets resultat	0	0
	9.055.870	8.613.079
Egenkapital før andre reserver	11.178.870	10.697.479
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	425.198	473.869
Overført fra "overført resultat"	41.020	15.072
Reserveret i året	200.000	200.000
Anvendt i året	-346.108	-263.742
	320.110	425.198
Egenkapital i alt	11.498.981	11.122.678

Noter til årsregnskabet

	2021-22	2020-21
	DKK	DKK
1 Korrektion vedr. tidligere år		
For meget hensat revision	750	1.500
	750	1.500
2 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	120	3.806
Porto, gebyrer og PBS-opkrævning	9.762	11.280
	9.882	15.085
3 Almindelig vedligeholdelse - primære bygningsdele		
Augustenborg Fugeteknik	3.075	0
Bauhaus	330	0
KJ Montage	14.627	0
Kontor Syd	1.211	0
Salg fra privat	5.150	0
Prowelding	2.500	0
Tegne- og kontorleverandøren A/S	182	0
Harald Nyborg	1.237	317
Jem & Fix	3.064	697
Silvan	0	1.853
Stark	920	4.555
Skiltex	2.591	0
Techem	5.098	2.961
Beck & Jørgensen	0	4.004
Caverion Danmark A/S	0	4.771
BP Service	550	0
KSJ Service	46.574	50.844
SDI Byggeforretning	0	813
Billig VVS	0	579
HTH	1.046	0
Davidsen	350	0
DOA	918	0
Ewers	6.139	0
Garmester B. Wachterhausen Aps	3.592	0
Thomas Høy	0	23.305
Duus VVS og Service	42.311	23.673
Ewers	0	8.849
HC Jacobsen	0	285
Jo Safety	0	4.993
Karl-Heinz Gehrt & Søn A/S	0	6.000
Lomax A/S	0	962
Nyvo	0	1.075
PH isolering	0	1.646
Plantorama	0	1.299
Stigefabrikken	0	3.952
Sønderborg Låseservice	43.688	15.218
Tryk forsikring	0	-13.797
	185.154	148.853

Noter til årsregnskabet

	2021-22	2020-21
	DKK	DKK
4 Almindelig vedligeholdelse - øvrige bygningsdele og anlæg		
KSJ Service	6.992	0
Billigblomst	70	0
Circle K	18	0
Sønderborg Skov- Park & Have	374	175
Columbus Byg	4.722	0
Beck & Jørgensen	3.042	0
Gorin Have & Anlæg Aps	4.250	0
Jem & Fix	4.665	0
Knud Erik Heissel A/S	3.050	0
Sønderborg Trailercenter	300	0
Harald Nyborg	76	553
Thomas Høy	910	0
Plantorama	0	190
Stark	3.340	0
Sydals Auto & Trailer Service	1.433	0
Davidsen	630	4.999
Flemming Pedersen	0	16.566
Silvan	670	322
	34.542	22.805
5 Planlagt vedligeholdelse		
Botjek	25.500	0
Elgiganten	0	2.899
MLS Entreprenørforretning	15.719	0
Sebbelev Malerfirma	13.313	0
Thomas Høy	0	32.025
Skousen	3.800	0
KSJ Service	58.723	62.172
Sønderborg Låseservice	90.655	0
Duus VVS og Service	122.530	71.138
Garmester B. Wachterhausen	0	24.207
KJ Montage	15.869	36.596
Nyvo	0	3.999
Ser Hegn / Mobilhegn	0	30.706
	346.108	263.742

Noter til årsregnskabet

	2021-22	2020-21
	DKK	DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag til realkreditinstitutter	203.102	211.986
Negativ indlånsrente	7.019	4.754
	210.122	216.740
		Balance
		Pr. 31/05-2022
		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		1.122
Sydbank 8010 - 160 30 68 (incl. afr. andelsbeviser)		516.731
I alt		517.853

Noter til årsregnskabet

10 Prioritetsgæld

	Restløbetid	Rentesats	Restgæld
	År	%	DKK
Lån hos realkreditinstitutter			
Nykredit, Var. Obl. lån nom. 5.077.000	13 år	variabel	2.563.802
Nykredit Kontantlån nom. 9.186.000	27 år	1,4%	8.479.371
Restgæld, ultimo			11.043.173

Kursværdien andrager DKK 9.877.407,40 pr. 31/5-2022

	Balance Pr. 31/05-2022	Balance Pr. 31/05-2021
	DKK	DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	445.091	439.807
Lang del af gælden (mere end 1 år)	10.598.082	11.046.157
	11.043.173	11.485.964

Informationer om indregnede lån:

Næste års afdrag udgør henholdsvis kr. 188.686 og kr. 256.405

11 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 11.043 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2022 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

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. 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 31-05-2022 Stk.	BBR Areal 31-05-2022 m2	BBR Areal 31-05-2021 m2	BBR Areal 31-05-2020 m2
B1	Andelsboliger	55	2.603	2.556	2.509
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	47	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.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31-05-2022	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 31-05-2022	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	320.110	123

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

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	142.200	* 12 /	2.603 655,6
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)
År 2019/20 År 2020/21 År 2021/22
kr. pr. m2 kr. pr. m2 kr. pr. m2

Feltnr.				
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	-173	150	130

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	4.849
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.104
K3	Teknisk andelsværdi	8.953

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2019/20 kr. pr. m2	År 2020/21 kr. pr. m2	År 2021/22 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	89	66	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	250	101	133
M3	Vedligeholdelse i alt	339	167	217

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	49

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2019/20 kr. pr. m2	År 2020/21 kr. pr. m2	År 2021/22 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	166	168	170

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	7.299	7.299
Anskaffelsessum (kostpris)	8.522	8.522
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.104	4.104
	kr. pr. m2	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm2		648
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm2		773
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%	
Vedligeholdelsesomkostninger		28
Øvrige omkostninger		40
Finansielle poster, netto		10
Afdrag		22
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		87

13 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. Selvriskoen på professionelt ansvar og kriminalitetsdækning er begge på kr. 25.000 pr. skade og selvriskoen på Direktions- og bestyrelsesansvar er kr. 5.000. 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 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 2022 =	142.200	
Boligleje Helgolandsgade 40 pr. 1. maj 2022 =	3.258	
Helgolandsgade 40's procentvise andel =	$\frac{3.258 * 100}{142.200}$	= 2,29%

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 11.178.870

Helgolandsgade 40 (2,29%):	Kr.
11.178.870 * 2,29%	256.123,49
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
11.178.870 - 256.123,49 / 54 lejligheder	202.273,09

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) 2021:

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		11.178.870
Kontantværdi seneste vurdering 2021	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	11.043.173	
Kursværdi af gælden	-9.877.407	
	1.165.766	1.165.766
Andelenes samlede værdi		12.621.810

Helgolandsgade 40 (2,29%):	Kr.
12.621.810 * 2,29%	289.183,25
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
12.621.810 - 289.183,25 / 54 lejligheder	228.381,98

	12.621.810	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.123.000	5,95