

Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36 - 40

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

Årsrapport for 2024/2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
 Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
 Årsrapport for tiden 1. juni 2024 – 31. maj 2025	
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 2024 – 31. maj 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 – 31. maj 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 29. august 2025

Bestyrelse:

Shanti Ottosen
formand

Steffen Fredensborg

Erik Pedersen

Jonas Sibbesen Moldt

Rickie Sieger

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 24. september 2025.

Dirigent

ADMINISTRATOREKTLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Helgolandsgade har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024-2025.

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

Sønderborg den 29. august 2025

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 2024 - 31. maj 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 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. 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 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 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 29. august 2025

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. BFE-nr. 5782945.

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

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

Bestyrelse

Shanti Ottosen
Steffen Fredensborg
Erik Pedersen
Jonas Sibbesen Moldt
Rickie Sieger

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S Sønderborg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bank

Sydbank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. september 2024.

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.

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 reservede 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 nominal værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Resultatopgørelse 1. juni 2024 - 31. maj 2025

Note	Regnskab 2024-25	Regnskab 2023-24	Budget 2024-25	Budget- forslag 2025-26
	DKK	DKK	DKK (ej revideret)	DKK (ej revideret)
Indtægter				
Boligaft	1.963.005	1.905.360	2.004.178	2.004.000
Regulering husleje	0	0	0	0
Tremmerum	11.625	13.150	13.200	13.200
Garageleje	45.150	47.400	48.600	43.800
Aktivitetsudvalg	33.000	33.000	33.000	33.000
Diverse indtægter	0	0	1.000	1.000
1 Korrektion vedr. tidl. år	0	2.480	0	0
Ekstraordinære indtægter:				
Andre indtægter, synsgebyrer	6.500	3.500	0	0
Retur i selskabsskat	0	218	0	0
Nøglebrikker	0	160	0	0
Indtægter i alt	2.059.280	2.005.268	2.099.978	2.095.000
Omkostninger				
Ejendomsskat	80.322	74.082	77.000	86.000
Renovation og miljøgift	138.463	147.548	150.000	136.000
Forbrugsafgifter	200.918	168.130	197.000	207.000
Forsikringer	61.179	58.740	60.000	65.000
Administrationsbidrag	139.371	138.179	139.419	141.000
2 Kontorholdsudgifter mv.	26.443	23.763	24.000	23.000
Bestyrelsesudgifter	19.195	13.946	19.850	24.000
Renholdelse (vicevært, trappevask, snerydning)	24.916	63.153	50.000	50.000
3 Vedligeh., løbende primære bygninger	62.863	70.227	200.000	180.000
4 Vedligeh., løbende øv. bygn. og anlæg	49.741	16.641	25.000	26.000
5 Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	308.763	246.940	100.000	100.000
Revision	19.250	20.000	20.000	20.000
Fremmed assistance	6.129	21.500	0	0
Generalforsamling m.m.	3.096	2.775	3.000	3.000
Aktivitetsudvalg	52.202	40.289	33.000	40.000
Diverse	0	0	1.000	1.000
Låneomkostninger	31.488	0	0	0
Antenneforening & kontingenter	18.050	17.885	18.000	19.000
Ekstraordinære udgifter:				
Tab fraflytter	44.629	0	0	0
Diff. skattekontoen (selskabsskat)	0	2.000	0	0
Omkostninger i alt	1.287.017	1.125.798	1.117.269	1.121.000
Resultat før finansielle poster	772.263	879.470	982.709	974.000

Resultatopgørelse 1. juni 2024 - 31. maj 2025

Note	Regnskab 2024-25 DKK	Regnskab 2023-24 DKK	Budget 2024-25 DKK (ej revideret)	Budget- forslag 2025-26 DKK (ej revideret)
6 Finansielle indtægter	4.601	3.046	2.500	2.000
7 Finansielle omkostninger	292.045	282.901	343.505	311.000
Finansielle poster, netto	-287.444	-279.855	-341.005	-309.000
Årets resultat	484.819	599.616	641.704	665.000
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	435.306	413.754	446.704	460.000
Overført restandel af årets resultat	63.276	157.801	0	0
Overført til overført resultat m.v. i alt	498.582	571.555	446.704	460.000
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser, jf. note 5	-308.763	-246.940	-100.000	-100.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	295.000	275.000	295.000	305.000
	-13.763	28.060	195.000	205.000
Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	0	0	0	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-13.763	28.060	195.000	205.000
Disponeret	484.819	599.616	641.704	665.000
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	484.819	599.616	641.704	665.000
Betalte prioritetsafdrag	-435.306	-413.754	-446.704	-460.000
Likviditetsresultat i alt	49.513	185.862	195.000	205.000

Balance 31. maj 2025

Aktiver

Note		Pr. 31/05 2025	Pr. 31/05 2024
		DKK	DKK
8	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.774.000	11.774.000
	Kontantværdi 2020 kr. 19.000.000		
	heraf grundværdi kr. 2.680.800		
9	Forbedringer	11.144.892	10.407.872
	Anlægsaktiver i alt	22.918.892	22.181.872
10	Likvide midler	1.555.285	592.045
	Tilgodehavende husleje	3.882	10.214
	Uafsluttet varmeregnskab	100.740	92.940
	Afsluttet varmeregnskab	8.053	5.098
	Diverse debitorer	13.655	10.254
	Omsætningsaktiver i alt	1.681.616	710.552
	Aktiver i alt	24.600.508	22.892.424

Balance 31. maj 2025

Passiver

Note	Pr. 31/05 2025	Pr. 31/05 2024
	DKK	DKK
Andelskapital	2.123.000	2.123.000
Overført resultat m.v.	10.496.323	9.997.741
Egenkapital før andre reserver	12.619.323	12.120.741
Andre reserver:		
Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	364.000	377.763
Egenkapital i alt	12.983.323	12.498.504
11 Prioritetsgæld	10.525.355	9.773.170
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.525.355	9.773.170
11 Prioritetsgæld	465.898	421.389
Uafsluttet varmeregnskab og deposita	85.500	84.500
Skyldige omkostninger	119.434	114.861
Mellemregning fraflyttere	1.072	0
Afregning andelsbeviser	419.926	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.091.831	620.750
Gældsforpligtelser i alt	11.617.185	10.393.920
Passiver i alt	24.600.508	22.892.424
12 Garantistillelser		
13 Nøgleoplysninger		
14 Ansvarsforsikring		
15 Oplysning om støtte fra staten		
16 Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj 2025:

Note	Pr. 31/05 2025	Pr. 31/05 2024
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.123.000	2.123.000
Anlægsaktiver i alt	2.123.000	2.123.000
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	9.997.741	9.426.186
Afdrag prioritetsgæld	435.306	413.754
Rest af årets resultat	63.276	157.801
	10.496.323	9.997.741
Egenkapital før andre reserver	12.619.323	12.120.741
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	377.763	349.702
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	295.000	275.000
Anvendt i året	-308.763	-246.940
	364.000	377.763
Egenkapital i alt	12.983.323	12.498.504

Noter til årsregnskabet

	2024-25	2023-24
	DKK	DKK
1 Korrektion vedr. tidligere år		
For meget hensat revision	0	1.766
Gl. diff. selskabsskat	0	714
	<u>0</u>	<u>2.480</u>
2 Kontorholdsudgifter mv.		
Kontorhold	1.438	2.159
Porto, gebyrer og PBS-opkrævning	9.363	10.726
Internet/bredbånd/Hosting	15.643	10.334
Diesel til transport	0	543
	<u>26.443</u>	<u>23.763</u>
3 Almindelig vedligeholdelse - primære bygningsdele		
Bauhaus	6.508	360
Schmatz & Sønner	777	0
Witt & Søn A/S	8.718	15.475
Plantorama	948	0
Computersalg	152	0
Batteribyen	133	0
AJ Kloakservice	9.283	0
NH Jespersen	5.608	0
Frank Thomsen	2.988	0
A&O	0	469
AV-Cables	0	838
Billig VVS	0	676
Blite A/S	0	881
CDON	0	659
Harald Nyborg	153	4.526
Jem & Fix	584	1.799
Elektrikeren	0	3.775
Techem	9.441	2.253
El-giganten	0	692
KSJ Service	0	8.548
EL-Grossisten	0	507
Davidsen	0	745
Flügger	0	1.607
Glarvester B. Wachterhausen Aps	9.052	0
Genbrugskøb fra privatperson	2.100	8.500
Genbrugsbutikken Glansager	0	600
Lavpris Laase	0	1.567
Proshop	0	1.711
SIB	0	2.931

Noter til årsregnskabet

	2024-25	2023-24
	DKK	DKK
Specialbutikken	0	3.053
Prishammeren Aps	0	2.757
Løvbjerg	0	175
Power	0	448
Lavpris VVS	0	988
Sønderborg Låseservice	6.419	3.689
	<u>62.863</u>	<u>70.227</u>
 4 Almindelig vedligeholdelse - øvrige bygningsdele og anlæg		
Frank Thomsen Aps	0	3.266
Plantorama	657	0
Sønderborg Skov- Park & Have	0	3.272
Ingo, Q8 - diesel og benzin	227	653
SDI Byggeforretning	11.069	0
Sønderborg Kommune	31.920	0
Jem & Fix	596	301
Olesens Kloak & Anlæg	1.000	0
Sønderborg Låseservice	645	0
Harald Nyborg	295	394
Bauhaus	3.331	0
Davidsen	0	8.756
	<u>49.741</u>	<u>16.641</u>
 5 Planlagt vedligeholdelse		
Frank Thomsen Aps	0	62.901
Ikea	0	9.092
N.H. Jespersen	35.898	6.423
Olsens Kloak & Anlæg Aps	0	72.500
Bladt Byg & Service	50.411	0
Sønderborg Låseservice	16.987	13.653
Syddansk Malerfirma	20.915	0
Witt & Søn A/S	164.139	2.411
SDI Byggeforretning	0	79.960
Thomas Høy Tømrer og Snedker	20.413	
	<u>308.763</u>	<u>246.940</u>

Noter til årsregnskabet

	2024-25	2023-24
	DKK	DKK
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter af bankbeholdning	4.601	3.046
	<u>4.601</u>	<u>3.046</u>
7 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag til realkreditinstitutter	292.015	282.815
Renteudgifter	30	86
	<u>292.045</u>	<u>282.901</u>
		Balance
		Pr. 31/05-2025
		DKK
8 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde		<u>11.774.000</u>
I alt		<u>11.774.000</u>
Senest offentlige vurdering pr. 1/10-2020		<u>19.000.000</u>
9 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
Strømpeforing Kloak 2024/25		<u>737.021</u>
I alt		<u>11.144.892</u>
10 Likvide midler		
Sydbank 8010-1924928 Mastercard		10.606
Sydbank 8010 - 160 30 68 (incl. afr. andelsbeviser)		<u>1.544.679</u>
I alt		<u>1.555.285</u>

Noter til årsregnskabet

11 Prioritetsgæld

	Restløbetid	Rentesats	Restgæld
	År	%	DKK
Lån hos realkreditinstitutter			
Nykredit, Var. Obl. lån nom. 5.077.000	10 år	variabel	2.076.539
Nykredit Kontantlån nom. 9.186.000	24 år	1,4%	7.692.624
Nykredit Kontantlån nom. 1.232.000	29,5 år	3,8%	1.222.089
Restgæld, ultimo			10.991.253
Kursværdien andrager pr. 31/5-2025:	9.691.855		

	Balance Pr. 31/05-2025	Balance Pr. 31/05-2024
	DKK	DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	465.898	421.389
Lang del af gælden (mere end 1 år)	10.525.355	9.773.170
	10.991.253	10.194.559
Restgæld efter 5 år	8.555.218	7.973.773

Informationer om indregnede lån:

Næste års afdrag udgør henholdsvis kr. 173.468, kr. 269.583 og kr. 22.847.

12 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.991 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2025 udgør i t.kr.: 22.919

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

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

13 Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 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 31-05-2025 Stk.	BBR Areal 31-05-2025 m2	BBR Areal 31-05-2024 m2	BBR Areal 31-05-2023 m2
B1	Andelsboliger	55	2.603	2.603	2.603
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	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 31-05-2025	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.198.574	8.912	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31-05-2025	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	364.000	140	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,6%		
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	167.015	* 12 /	2.603
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)
År 2022/23 År 2023/24 År 2024/25
kr. pr. m2 kr. pr. m2 kr. pr. m2

Feltnr.				
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	154	230	186

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	5.455
K2	+ (Gæld omsætningsaktiver)	3.817
K3	Teknisk andelsværdi	9.272

Forklaring på udregning:

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

År 2022/23 År 2023/24 År 2024/25
kr. pr. m2 kr. pr. m2 kr. pr. m2

Feltnr.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	33	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	94	95	119
M3	Vedligeholdelse i alt	147	128	162

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 2022/23 kr. pr. m2	År 2023/24 kr. pr. m2	År 2024/25 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	167	159	167

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)	8.805	8.805
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.817	3.817
		<u>kr. pr. m2</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		770
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		21
Øvrige omkostninger		43
Finansielle poster, netto		14
Afdrag		<u>22</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>95</u>

14 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningfører- 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.

15 Oplysning om støtte fra staten

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

Noter til årsregnskabet

16 Opgørelse af andelenes værdi:

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

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, i henhold til lovændring nr. 330 af 9. april 2024 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 42 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 2025 =	167.015	
Boligleje Helgolandsgade 40 pr. 1. maj 2025 =	3.827	
Helgolandsgade 40's procentwise andel =	$\frac{3.827 * 100}{167.015}$	= 2,29%

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 12.619.323

Helgolandsgade 40 (2,29%):	Kr.
12.619.323 * 2,29%	289.160,55
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
12.619.323 - 289.160,55 / 54 lejligheder	228.336,34

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):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		12.619.323
Kontantværdi seneste vurdering	19.000.000	
Prisindeksering (okt. år 2012 til okt. år 2024)	4.198.574	
Anskaffelsessum	-11.774.000	
Forbedringer	-11.144.892	
Regulering ejendommens værdi	<u>279.682</u>	279.682
Restgæld	10.991.253	
Kursværdi af gælden	-9.691.855	
	<u>1.299.397</u>	<u>1.299.397</u>
Andelenes samlede værdi		14.198.403

Helgolandsgade 40 (2,29%):	Kr.
14.198.403 * 2,29%	325.343,75
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
14.198.403 - 325.343,75 / 54 lejligheder	256.908,50

	<u>14.198.403</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.123.000	6,69