

Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36 - 40

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

Årsrapport for 2025/2026



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 2025 – 31. maj 2026	
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 2025 – 31. maj 2026 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 2026 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2025 – 31. maj 2026.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 26. august 2026

Bestyrelse:


Steffen Fredensborg
formand

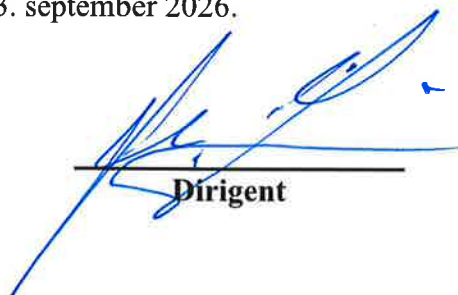

Shanti Ottesen


Erik Pedersen


Jonas Sibbesen Moldt


Pia Wolfsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 23. september 2026.


Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Helgolandsgade har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025-2026.

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

Sønderborg den 26. august 2026

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 2025 - 31. maj 2026, 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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2025 - 31. maj 2026 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 sammenblandinger, 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 26. august 2026

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

Steffen Fredensborg
Shanti Ottesen
Erik Pedersen
Jonas Sibbesen Moldt
Pia Wolfsen

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S Sønderborg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bank

AL Sydbank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. september 2026.

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 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 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 10, 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 2025 - 31. maj 2026

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2025-26	2024-25	2025-26	forslag
	DKK	DKK	DKK (ej revideret)	DKK (ej revideret)
Indtægter				
Boligaft	2.004.180	1.963.005	2.004.000	2.004.000
Regulering husleje	0	0	0	0
Tremmerum	13.450	11.625	13.200	13.200
Garageleje	42.400	45.150	43.800	43.800
Aktivitetsudvalg	34.603	33.000	33.000	33.000
Diverse indtægter	0	0	1.000	0
Ekstraordinære indtægter:				
Andre indtægter, synsgebyrer	6.572	6.500	0	5.000
Salg af sofa	1.500	0	0	0
Indtægter i alt	2.102.705	2.059.280	2.095.000	2.099.000
Omkostninger				
Ejendomsskat	90.708	80.322	86.000	101.000
Renovation og miljøgift	132.584	138.463	136.000	132.000
Forbrugsafgifter	201.820	200.918	207.000	198.000
Forsikringer	70.627	61.179	65.000	75.000
Administrationsbidrag	141.782	139.371	141.000	143.000
1 Kontorholdsudgifter mv.	19.855	26.443	23.000	28.000
Bestyrelsesudgifter	12.550	19.195	24.000	23.000
Renholdelse (vicevært, trappevask, snerydning)	20.919	24.916	50.000	52.000
Vedligeh., løbende primære bygninger	64.529	62.863	180.000	177.000
Vedligeh., løbende øv. bygn. og anlæg	43.739	49.741	26.000	26.000
2 Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	41.569	308.763	100.000	175.000
Revision	19.250	19.250	20.000	20.000
Fremmed assistance	0	6.129	0	0
Generalforsamling m.m.	2.420	3.096	3.000	3.000
Aktivitetsudvalg	15.679	52.202	40.000	40.000
Diverse	0	0	1.000	1.000
Låneomkostninger	0	31.488	0	0
Antenneforening & kontingenter	18.425	18.050	19.000	19.000
Ekstraordinære udgifter:				
Tab fraflytter	40.884	44.629	0	0
Omkostninger i alt	937.340	1.287.017	1.121.000	1.213.000
Resultat før finansielle poster	1.165.365	772.263	974.000	886.000

Resultatopgørelse 1. juni 2025 - 31. maj 2026

Note	Regnskab 2025-26	Regnskab 2024-25	Budget 2025-26	Budget- forslag 2026-27
	DKK	DKK	DKK (ej revideret)	DKK (ej revideret)
3 Finansielle indtægter	79	4.601	2.000	2.000
4 Finansielle omkostninger	277.082	292.045	311.000	285.000
Finansielle poster, netto	-277.003	-287.444	-309.000	-283.000
Årets resultat	888.362	484.819	665.000	603.000
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	469.276	435.306	460.000	473.000
Overført restandel af årets resultat	155.655	63.276	0	0
Overført til overført resultat m.v. i alt	624.931	498.582	460.000	473.000
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser, jf. note 5	-41.569	-308.763	-100.000	-175.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	305.000	295.000	305.000	305.000
	263.431	-13.763	205.000	130.000
Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	0	0	0	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	263.431	-13.763	205.000	130.000
Disponeret	888.362	484.819	665.000	603.000
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	888.362	484.819	665.000	603.000
Betalte prioritetsafdrag	-469.276	-435.306	-460.000	-473.000
Likviditetsresultat i alt	419.086	49.513	205.000	130.000

Balance 31. maj 2026

Aktiver

Note		Pr. 31/05 2026	Pr. 31/05 2025
		DKK	DKK
5	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.774.000	11.774.000
	Kontantværdi 2020 kr. 19.000.000		
	heraf grundværdi kr. 2.680.800		
6	Forbedringer	11.144.892	11.144.892
	Anlægsaktiver i alt	22.918.892	22.918.892
7	Likvide midler	1.928.058	1.555.285
	Tilgodehavende husleje	0	3.882
	Uafsluttet varmeregnskab	99.340	100.740
	Afsluttet varmeregnskab	15.349	8.053
	Diverse debitorer	91.418	13.655
	Omsætningsaktiver i alt	2.134.164	1.681.616
	Aktiver i alt	25.053.057	24.600.508

Balance 31. maj 2026

Passiver

Note	Pr. 31/05 2026	Pr. 31/05 2025
	DKK	DKK
Andelskapital	2.123.000	2.123.000
Overført resultat m.v.	11.121.254	10.496.323
Egenkapital før andre reserver	13.244.254	12.619.323
Andre reserver:		
Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	627.431	364.000
Egenkapital i alt	13.871.685	12.983.323
8 Prioritetsgæld	10.044.743	10.525.355
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.044.743	10.525.355
8 Prioritetsgæld	477.233	465.898
Uafsluttet varmeregnskab og deposita	82.500	85.500
Skyldige omkostninger	65.509	119.434
Mellemregning nuboende	133.014	0
Mellemregning fraflyttere	0	1.072
Mellemregning indflyttere	3.372	0
Afregning andelsbeviser	375.000	419.926
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.136.628	1.091.831
Gældsforpligtelser i alt	11.181.372	11.617.185
Passiver i alt	25.053.057	24.600.508
9 Garantistillelser		
10 Nøgleoplysninger		
11 Ansvarsforsikring		
12 Oplysning om støtte fra staten		
13 Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj 2025:

Note	Pr. 31/05 2026	Pr. 31/05 2025
	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	10.496.323	9.997.741
Afdrag prioritetsgæld	469.276	435.306
Rest af årets resultat	155.655	63.276
	11.121.254	10.496.323
Egenkapital før andre reserver	13.244.254	12.619.323
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	364.000	377.763
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	305.000	295.000
Anvendt i året	-41.569	-308.763
	627.431	364.000
Egenkapital i alt	13.871.685	12.983.323

Noter til årsregnskabet

	2025-26	2024-25
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter mv.		
Kontorhold	0	1.438
Porto, gebyrer og PBS-opkrævning	11.012	9.363
Internet/bredbånd/Hosting	8.843	15.643
Diesel til transport	0	0
	<u>19.855</u>	<u>26.443</u>
2 Planlagt vedligeholdelse		
Frank Thomsen Aps	11.541	0
N.H. Jespersen	0	35.898
Bladt Byg & Service	0	50.411
Sønderborg Låseservice	10.403	16.987
Syddansk Malerfirma	0	20.915
Witt & Søn A/S	11.500	164.139
Fynshav Snedker & Tømrer	8.125	0
Thomas Høj Tømrer og Snedker	0	20.413
	<u>41.569</u>	<u>308.763</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter af bankbeholdning	79	4.601
	<u>79</u>	<u>4.601</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag til realkreditinstitutter	277.082	292.015
Renteudgifter	0	30
	<u>277.082</u>	<u>292.045</u>

Noter til årsregnskabet

		Balance
		Pr. 31/05-2026
		DKK
5	Ejendommens værdi	
	Anskaffelsessum ifølge skøde	11.774.000
	I alt	11.774.000
	Senest offentlige vurdering pr. 1/10-2020	19.000.000
6	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	737.021
	I alt	11.144.892
7	Likvide midler	
	AL Sydbank 8010-1924928 Mastercard	9.596
	AL Sydbank 8010 - 160 30 68 (incl. afr. andelsbeviser)	1.918.463
	I alt	1.928.058

Noter til årsregnskabet

8 Prioritetsgæld

	Restløbetid	Rentesats	Restgæld
	År	%	DKK
Lån hos realkreditinstitutter			
Nykredit, Var. Obl. lån nom. 5.077.000	9 år	variabel	1.899.695
Nykredit Kontantlån nom. 9.186.000	23 år	1,4%	7.423.040
Nykredit Kontantlån nom. 1.232.000	28,5 år	3,8%	1.199.241
Restgæld, ultimo			10.521.976
Kursværdien andrager pr. 31/5-2026:	9.187.877		

	Balance Pr. 31/05-2026	Balance Pr. 31/05-2025
	DKK	DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gælden (under 1 år)	477.233	465.898
Lang del af gælden (mere end 1 år)	10.044.743	10.525.355
	10.521.976	10.991.253
Restgæld efter 5 år	8.030.999	8.555.218

Informationer om indregnede lån:

Næste års afdrag udgør henholdsvis kr. 180.166, kr. 273.336 og kr. 23.731

9 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.522 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2026 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

10 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. 336 af 20. marts 2025 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 31-05-2026 Stk.	BBR Areal 31-05-2026 m2	BBR Areal 31-05-2025 m2	BBR Areal 31-05-2024 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			

Feltnr.		Ar
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1963

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Ja		Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?			X	
E2	Nykredit har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede Nykreditlån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jfr. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.				
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret 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 31-05-2026	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.720.978	9.113		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31-05-2026	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	627.431	241		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,6%			
Feltnr.	Sæt kryds	Ja		Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jfr. 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)

Feltnr.		År 2023/24 kr. pr. m2	År 2024/25 kr. pr. m2	År 2025/26 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	230	186	341

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	5.909
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.476
K3	Teknisk andelsværdi	9.385

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2023/24 kr. pr. m2	År 2024/25 kr. pr. m2	År 2025/26 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	43	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	95	119	16
M3	Vedligeholdelse i alt	128	162	58

Forklaring på udregning:

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

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2023/24 kr. pr. m2	År 2024/25 kr. pr. m2	År 2025/26 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	159	167	180

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	3.476	3.476
	kr. pr. m2	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		770
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%	
Vedligeholdelsesomkostninger		9
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		28
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

11 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.

12 Oplysning om støtte fra staten

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

Noter til årsregnskabet

13 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 4 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme med indeksering.
- 3) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme uden indeksering.
- 4) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 42 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelsen efter metode 2 - Den offentlige vurdering med indeksering.

Samlet boligleje pr. 1. maj 2026 =	167.015	
Boligleje Helgolandsgade 40 pr. 1. maj 2026 =	3.827	
Helgolandsgade 40's procentvis andel =	$\frac{3.827 * 100}{167.015}$	= 2,29%

Metode 1 (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 13.244.254

Helgolandsgade 40 (2,29%):	Kr.
13.244.254 * 2,29%	303.480
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
13.244.254 - 303.480 / 54 lejligheder	239.644

Noter til årsregnskabet

Metode 2 (Den offentlige vurdering med indeksering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		13.244.254
Kontantværdi seneste vurdering	19.000.000	
Prisindeksering (okt. år 2012 til okt. år 2025)	4.720.978	
Anskaffelsessum	-11.774.000	
Forbedringer	-11.144.892	
Regulering ejendommens værdi	802.085	802.085
Restgæld	10.521.976	
Kursværdi af gælden	-9.187.877	
	1.334.099	1.334.099
Andelenes samlede værdi		15.380.438

Helgolandsgade 40 (2,29%):	Kr.
15.380.438 * 2,29%	352.429
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
15.380.438 - 352.429 / 54 lejligheder	278.296

	15.380.438	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.123.000	7,24

Metode 4 (Valuarvurdering):

Beregningen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode 3, 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.