

Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36 - 40

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

Årsrapport for 2022/2023



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 2022 – 31. maj 2023	
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 2022 – 31. maj 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 – 31. maj 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 4. september 2023

Bestyrelse:



Jan Silberg
formand



Lars Dyhr Hansen



Viggo Sørensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 27. september 2023.



Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Helgolandsgade har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022-2023.

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

Sønderborg den 4. september 2023

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 2022 - 31. maj 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 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 4. september 2023

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

Jan Silberg, formand
Viggo Sørensen
Lars Dyhr Hansen

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bank

Sydbank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. september 2023.

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 anskaffelssum 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 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 2022 - 31. maj 2023

Note	Regnskab 2022-23	Regnskab 2021-22	Budget 2022-23	Budget- forslag 2023-24
	DKK	DKK	DKK (ej revideret)	DKK (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift	1.805.880	1.685.816	1.706.400	1.905.360
Regulering husleje	0	0	99.585	0
Løjeindtægt lejeboliger	0	24.528	0	0
Tremmerum	10.410	10.280	10.560	13.200
Garageleje	35.000	35.350	35.400	43.800
Aktivitetsudvalg	33.000	33.000	33.000	33.000
Diverse indtægter	483	240	1.000	1.000
1 Korrektion vedr. tidl. år	250	750	0	0
<i>Ekstraordinære indtægter:</i>				
Andre indtægter, synsgebyrer	1.000	10.370	0	0
Salg af andelslejlighed	0	127.650	0	0
Indtægter i alt	1.886.023	1.927.984	1.885.945	1.996.360
Omkostninger				
Ejendomsskat	74.341	74.341	76.000	77.000
Renovation og miljøgift	120.122	114.007	116.000	126.000
Forbrugsafgifter	208.940	202.780	231.000	199.167
Forsikringer	45.647	45.674	45.000	44.500
Administrationsbidrag	112.618	93.173	107.248	139.009
2 Kontorholdsudgifter mv.	13.074	9.882	11.500	21.132
Bestyrelsesudgifter	18.957	13.932	23.000	14.850
Renholdelse (løn vicevært m.m.)	190.034	197.927	199.715	125.000
3 Vedligeh., løbende primære bygninger	109.936	185.154	200.000	200.000
4 Vedligeh., løbende øv. bygn. og anlæg	28.199	34.542	25.000	25.000
5 Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	245.408	346.108	200.000	200.000
Revision	23.200	23.000	23.500	20.000
Fremmed assistance	4.388	0	0	0
Generalforsamling m.m.	3.534	2.329	3.000	3.000
Aktivitetsudvalg	21.007	17.083	27.500	25.000
Tab ved fraflytninger	0	333	0	0
Diverse	0	627	1.000	1.000
Selskabsskat 2021/22	0	1.782	0	0
Antenneforening & kontingenter	17.608	17.320	18.000	18.000
<i>Ekstraordinære udgifter:</i>				
Revisorass. ophørsbeskat. lejeboliger	10.537			
Indeksring - indefrosne feriepenge	0	165	0	0
Udg. vedr. fejlbestilt fremlejekontrakt	1.250	0	0	0
Omkostninger i alt	1.248.799	1.380.159	1.307.463	1.238.658
Resultat før finansielle poster	637.224	547.825	578.482	757.702

Resultatopgørelse 1. juni 2022 - 31. maj 2023

Note	Regnskab 2022-23	Regnskab 2021-22	Budget 2022-23	Budget- forslag 2023-24
	DKK	DKK	DKK (ej revideret)	DKK (ej revideret)
Finansielle indtægter	0	0	0	0
6 Finansielle omkostninger	237.316	210.122	208.390	266.874
Finansielle poster, netto	-237.316	-210.122	-208.390	-266.874
Årets resultat	399.908	337.703	370.092	490.828
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	434.861	442.791	445.091	415.828
Overført restandel af årets resultat	-64.545	0	-150.000	0
Overført til overført resultat m.v. i alt	370.315	442.791	295.091	415.828
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser, jf. note 4	-245.408	-346.108	-200.000	-200.000
Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	275.000	200.000	275.000	275.000
	29.592	-146.108	75.000	75.000
Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	0	41.020	0	0
Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	29.592	-105.088	75.000	75.000
Disponeret	399.908	337.703	370.092	490.828
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	399.908	337.703	370.092	490.828
Betalte prioritetsafdrag	-434.861	-442.791	-445.091	-415.828
Likviditetsresultat i alt	-34.953	-105.088	-74.999	75.000

Balance 31. maj 2023

Aktiver

Note		Pr. 31/05 2023	Pr. 31/05 2022
		DKK	DKK
7	Ejendommens anskaffelsesværdi	11.774.000	11.774.000
	Kontantværdi 2020 kr. 19.000.000		
	heraf grundværdi kr. 2.680.800		
8	Forbedringer	10.407.872	10.407.872
	Anlægsaktiver i alt	22.181.872	22.181.872
9	Likvide midler	576.633	517.853
	Tilgodehavende husleje	0	0
	Uafsluttet varmeregnskab	94.620	79.900
	Afsluttet varmeregnskab	917	2.204
	Diverse debitorer	13.297	12.878
	Omsætningsaktiver i alt	685.467	612.834
	Aktiver i alt	22.867.339	22.794.706

Balance 31. maj 2023

Passiver

Note	Pr. 31/05 2023	Pr. 31/05 2022
	DKK	DKK
Andelskapital	2.123.000	2.123.000
Overført resultat m.v.	9.426.186	9.055.870
Egenkapital før andre reserver	11.549.186	11.178.870
Andre reserver:		
Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	349.702	320.110
Egenkapital i alt	11.898.888	11.498.981
10 Prioritetsgæld	10.193.425	10.598.082
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.193.425	10.598.082
10 Prioritetsgæld	414.888	445.091
Uafsluttet varmeregnskab og deposita	82.500	89.500
Skyldig selskabsskat 2021/22	1.782	2.378
Skyldige omkostninger	89.244	102.631
Mellemregning fraflyttere	1.612	0
Forudbetalte boligafgifter	0	3.043
Afregning andelsbeviser	185.000	55.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	775.026	697.643
Gældsforpligtelser i alt	10.968.450	11.295.725
Passiver i alt	22.867.339	22.794.706
11 Garantistillelser		
12 Nøgleoplysninger		
13 Ansvarsforsikring		
14 Oplysning om støtte fra staten		
15 Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj 2023:

Note	Pr. 31/05 2023	Pr. 31/05 2022
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.123.000	2.084.400
Tilgang af nye andele - 38. 2. sal 2	0	38.600
Anlægsaktiver i alt	2.123.000	2.123.000
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	9.055.870	8.613.079
Afdrag prioritetsgæld	434.861	442.791
Rest af årets resultat	-64.545	0
	9.426.186	9.055.870
Egenkapital før andre reserver	11.549.186	11.178.870
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	320.110	425.198
Overført fra "overført resultat"	0	41.020
Reserveret i året	275.000	200.000
Anvendt i året	-245.408	-346.108
	349.702	320.110
Egenkapital i alt	11.898.888	11.498.981

Noter til årsregnskabet

	2022-23	2021-22
	DKK	DKK
1 Korrektur vedr. tidligere år		
For meget hensat revision	250	750
	250	750
2 Kontorholdsudgifter		
Kontorhold	0	120
Porto, gebyrer og PBS-opkrævning	13.074	9.762
	13.074	9.882
3 Almindelig vedligeholdelse - primære bygningsdele		
Augustenborg Fugeteknik	1.500	3.075
Bauhaus	44	330
Caverion Danmark A/S	5.409	0
FKSSlamson	1.732	0
Føtex	339	0
Div. køb af vicevært/på internettet (skab og støvsugertilb.)	928	0
Rufener	3.480	0
Silvan	258	0
Thomas Høy	2.606	0
Tønder Låseservice	724	0
Witt & Søn A/S	9.575	0
KJ Montage	0	14.627
Kontor Syd	0	1.211
Salg fra privat	0	5.150
Prowelding	0	2.500
Tegne- og kontorleverandøren A/S	0	182
Harald Nyborg	0	1.237
Jem & Fix	0	3.064
Stark	1.481	920
Skiltex	0	2.591
Techem	10.993	5.098
BP Service	0	550
KSJ Service	15.503	46.574
HTH	0	1.046
Davidsen	0	350
DOA	0	918
Glarmester B. Wachterhausen Aps	39.034	3.592
Duus VVS og Service	8.131	42.311
Brødr. Ewers	3.929	6.139
Sønderborg Låseservice	4.270	43.688
	109.936	185.154

Noter til årsregnskabet

	2022-23	2021-22
	DKK	DKK
4 Almindelig vedligeholdelse - øvrige bygningsdele og anlæg		
Beck & Jørgensen	10.322	0
Corrin Have og Anlæg Aps	8.156	0
Ingo	87	0
Rufener	4.275	0
Sanistål	41	0
KSJ Service	0	6.992
Billigblomst	0	70
Circle K	0	18
Sønderborg Skov- Park & Have	0	374
Columbus Byg	0	4.722
Beck & Jørgensen	0	3.042
Gorin Have & Anlæg Aps	0	4.250
Jem & Fix	0	4.665
Knud Erik Heissel A/S	0	3.050
Sønderborg Trallercenter	0	300
Harald Nyborg	0	76
Thomas Høy	0	910
Stark	2.700	3.340
Sydals Auto & Traktorservice	2.619	1.433
Davidson	0	630
Silvan	0	670
	28.199	34.542
5 Planlagt vedligeholdelse		
Caverlon Danmark A/S	135.687	0
Peab Asfalt	9.550	0
Rufener	44.565	0
Botjek	0	25.500
MLS Entreprenørforretning	0	15.719
Sebbelev Malerfirma	0	13.313
Skousen	0	3.800
KSJ Service	20.484	58.723
Sønderborg Låseservice	0	90.655
Duus VVS og Service	35.122	122.530
KJ Montage	0	15.869
	245.408	346.108

Noter til årsregnskabet

	2022-23	2021-22
	DKK	DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag til realkreditinstitutter	235.732	203.102
Negativ indlånsrente	1.585	7.019
	237.316	210.122
		Balance
		Pr. 31/05-2023
		DKK
7 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde		11.774.000
I alt		11.774.000
Senest offentlige vurdering pr. 1/10-2020		19.000.000
8 Forbedringer		
2000/01		1.117.608
2002/03		1.250.000
2003/04		793.418
2004/05		3.254.046
2005/06		369.063
2006/07		164.691
Altaner 2017/18		3.459.046
I alt		10.407.872
9 Likvide midler		
Sydbank 8010-1924928 Mastercard		4.795
Sydbank 8010 - 160 30 68 (incl. afr. andelsbeviser)		571.837
I alt		576.633

Noter til årsregnskabet

10 Prioritetsgæld

	Restløbetid	Rentesats	Restgæld
	År	%	DKK
Lån hos realkreditinstitutter			
Nykredit, Var. Obl. lån nom. 5.077.000	12 år	variabel	2.387.574
Nykredit Kontantlån nom. 9.186.000	26 år	1,4%	8.220.739
Restgæld, ultimo			10.608.313
Kursværdien andrager pr. 31/5-2023:	8.774.021		
	Balance	Balance	
	Pr. 31/05-2023	Pr. 31/05-2022	
	DKK	DKK	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:			
Kort del af gælden (under 1 år)	414.888	445.091	
Lang del af gælden (mere end 1 år)	10.193.425	10.598.082	
	10.608.313	11.043.173	
Restgæld efter 5 år	8.435.715	8.780.832	

Informationer om indregnede lån:

Næste års afdrag udgør henholdsvis kr. 152.656 og kr. 262.232.

11 Garantistillivelser

Sikkerhedsstillivelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.608 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2023 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 31-05-2023 Stk.	BBR Areal 31-05-2023 m2	BBR Areal 31-05-2022 m2	BBR Areal 31-05-2021 m2
B1	Andelsboliger	55	2.603	2.603	2.556
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	47
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 31-05-2023	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 31-05-2023	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	349.702	134
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	158.780	* 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 2020/21 kr. pr. m2	År 2021/22 kr. pr. m2	År 2022/23 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	150	130	154

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	5.248
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.950
K3	Teknisk andelsværdi	9.198

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2020/21 kr. pr. m2	År 2021/22 kr. pr. m2	År 2022/23 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	66	84	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	101	133	94
M3	Vedligeholdelse i alt	167	217	147

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	51

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2020/21 kr. pr. m2	År 2021/22 kr. pr. m2	År 2022/23 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	168	170	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)	8.522	8.522
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.950	3.950
	kr. pr. m2	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm2		694
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm2		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%	
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		45
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		23
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96

13 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. Selvrisikoen på professionelt ansvar og kriminalitetsdækning er begge på kr. 25.000 pr. skade og selvrisikoen på Direktions- og bestyrelsesansvar er kr. 5.000. Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

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 2023 =	158.780	
Boligleje Helgolandsgade 40 pr. 1. maj 2023 =	3.638	
Helgolandsgade 40's procentvise andel =	$\frac{3.638 * 100}{158.780}$	= 2,29%

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 11.549.186

Helgolandsgade 40 (2,29%):	Kr.
11.549.186 * 2,29%	264.617,32
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
11.549.186 - 264.617,32 / 54 lejligheder	208.973,49

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) 2022:

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance		11.549.186
Kontantværdi seneste vurdering 2022	19.000.000	
Plus byggeudgifter 2017/2018	3.459.046	
Anskaffelsessum	-11.774.000	
Forbedringer	-10.407.872	
Regulering ejendommens værdi	<u>277.174</u>	277.174
Restgæld	10.608.313	
Kursværdi af gælden	-8.774.021	
	<u>1.834.292</u>	<u>1.834.292</u>
Andelenes samlede værdi		13.660.652

Helgolandsgade 40 (2,29%):	Kr.
13.660.652 * 2,29%	312.995,67
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
13.660.652 - 312.995,67 / 54 lejligheder	247.178,82

	<u>13.660.652</u>	
Værdi pr. Indskudt andelskrone	2.123.000	6,43