

Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36 - 40

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

Årsrapport for 2023/2024



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 2023 – 31. maj 2024	
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 2023 – 31. maj 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 – 31. maj 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 4. september 2024

Bestyrelse:




Jan Silberg
formand



Lars Dyhr Hansen



Sisse Kjer Helledie



Tommy Christensen



Steffen Fredensborg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 26. september 2024.



Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Helgolandsgade har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023-2024.

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 2024

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 2023 - 31. maj 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 revisoreres 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 aflægges 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.

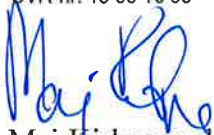
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 4. september 2024

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
Sisse Kjer Helledie
Lars Dyhr Hansen
Tommy Christensen
Steffen Fredensborg

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bank

Sydbank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 26. 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 anskaffessum 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 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 2023 - 31. maj 2024

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2023-24	2022-23	2023-24	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
Indtægter					
	Boligafgift	1.905.360	1.805.880	1.905.360	1.905.360
	Regulering husleje	0	0	0	98.818
	Tremmerum	13.150	10.410	13.200	13.200
	Garageleje	47.400	35.000	43.800	48.600
	Aktivitetsudvalg	33.000	33.000	33.000	33.000
	Diverse indtægter	0	0	0	1.000
1	Korrektion vedr. tidl. år	2.480	250	0	0
<i>Ekstraordinære indtægter:</i>					
	Andre indtægter, synsgebyrer	3.500	1.000	1.000	0
	Retur i selskabsskat	218	0	0	0
	Nøglebrikker	160	0	0	0
	Indtægter i alt	2.005.268	1.885.540	1.996.360	2.099.978
Omkostninger					
	Ejendomsskat	74.082	74.341	77.000	77.000
	Renovation og miljøgift	147.548	120.122	126.000	150.000
	Forbrugsafgifter	168.130	208.940	199.167	197.000
	Forsikringer	58.740	45.647	44.500	60.000
	Administrationsbidrag	138.179	112.618	139.009	139.419
2	Kontorholdsudgifter mv.	23.763	13.074	21.132	24.000
	Bestyrelsesudgifter	13.946	18.957	14.850	19.850
	Renholdelse (vicevært, trappevask, snerydning)	63.153	190.034	125.000	50.000
3	Vedligeh., løbende primære bygninger	70.227	109.936	200.000	200.000
4	Vedligeh., løbende øv. bygn. og anlæg	16.641	28.199	25.000	25.000
5	Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	246.940	245.408	200.000	100.000
	Revision	20.000	23.200	20.000	20.000
	Fremmed assistance	21.500	4.388	0	0
	Generalforsamling m.m.	2.775	3.534	3.000	3.000
	Aktivitetsudvalg	40.289	21.007	25.000	33.000
	Diverse	0	0	1.000	1.000
	Antenneforening & kontingenter	17.885	17.608	18.000	18.000
<i>Ekstraordinære udgifter:</i>					
	Revisorass. ophørsbeskat. lejeboliger	0	10.537	0	0
	Udg. vedr. fejlbestilt fremlejekontrakt	0	1.250	0	0
	Diff. skattekontoen (selskabsskat)	2.000	0	0	0
	Omkostninger i alt	1.125.798	1.248.799	1.238.658	1.117.269
	Resultat før finansielle poster	879.470	636.741	757.702	982.709

Resultatopgørelse 1. juni 2023 - 31. maj 2024

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2023-24	2022-23	2023-24	forslag	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
			(ej revideret)	(ej revideret)	
6	Finansielle indtægter	3.046	483	0	2.500
7	Finansielle omkostninger	282.901	237.316	266.874	343.505
	Finansielle poster, netto	-279.855	-236.833	-266.874	-341.005
	Årets resultat	599.616	399.908	490.828	641.704
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	413.754	434.861	415.828	446.704
	Overført restandel af årets resultat	157.801	-64.545	0	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	571.555	370.315	415.828	446.704
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser, jf. note 5	-246.940	-245.408	-200.000	-100.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	275.000	275.000	275.000	295.000
		28.060	29.592	75.000	195.000
	Overført restandel af årets resultat til henlæggelse til vedligeholdelse	0	0	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	28.060	29.592	75.000	195.000
	Disponeret	599.616	399.908	490.828	641.704
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	599.616	399.908	490.828	641.704
	Betalte prioritetsafdrag	-413.754	-434.861	-415.828	-446.704
	Likviditetsresultat i alt	185.862	-34.953	75.000	195.000

Balance 31. maj 2024

Aktiver

Note	Pr. 31/05 2024	Pr. 31/05 2023
	DKK	DKK
8		
Ejendommens anskaffelsesværdi	11.774.000	11.774.000
Kontantværdi 2022 kr. 19.000.000		
heraf grundværdi kr. 2.680.800		
9		
Forbedringer	10.407.872	10.407.872
Anlægsaktiver i alt	22.181.872	22.181.872
10		
Likvide midler	592.045	576.633
Tilgodehavende husleje	10.214	0
Uafsluttet varmeregnskab	92.940	94.620
Afsluttet varmeregnskab	5.098	917
Diverse debitorer	10.254	13.297
Omsætningsaktiver i alt	710.552	685.467
Aktiver i alt	22.892.424	22.867.339

Balance 31. maj 2024

Passiver

Note	Pr. 31/05 2024	Pr. 31/05 2023
	DKK	DKK
Andelskapital	2.123.000	2.123.000
Overført resultat m.v.	9.997.741	9.426.186
Egenkapital før andre reserver	12.120.741	11.549.186
Andre reserver:		
Henlagt til vedligeholdelse af ejendom	377.763	349.702
Egenkapital i alt	12.498.504	11.898.888
11 Prioritetsgæld	9.773.170	10.193.425
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.773.170	10.193.425
11 Prioritetsgæld	421.389	414.888
Uafsluttet varmeregnskab og deposita	84.500	82.500
Skyldig selskabsskat 2021/22	0	1.782
Skyldige omkostninger	114.861	89.244
Mellemregning fraflyttere	0	1.612
Afregning andelsbeviser	0	185.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	620.750	775.026
Gældsforpligtelser i alt	10.393.920	10.968.450
Passiver i alt	22.892.424	22.867.339
12 Garantistillelser		
13 Nøgleoplysninger		
14 Ansvarsforsikring		
15 Oplysning om støtte fra staten		
16 Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj 2024:

Note	Pr. 31/05 2024	Pr. 31/05 2023
	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	9.426.186	9.055.870
Afdrag prioritetsgæld	413.754	434.861
Rest af årets resultat	157.801	-64.545
	9.997.741	9.426.186
Egenkapital før andre reserver	12.120.741	11.549.186
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	349.702	320.110
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	275.000	275.000
Anvendt i året	-246.940	-245.408
	377.763	349.702
Egenkapital i alt	12.498.504	11.898.888

Noter til årsregnskabet

	2023-24	2022-23
	DKK	DKK
1 Korrektion vedr. tidligere år		
For meget hensat revision	1.766	250
Gl. diff. selskabsskat	714	0
	2.480	250
2 Kontorholdsudgifter mv.		
Kontorhold	2.159	0
Porto, gebyrer og PBS-opkrævning	10.726	11.533
Internet/bredbånd/Hosting	10.334	1.541
Diesel til transport	543	0
	23.763	13.074
3 Almindelig vedligeholdelse - primære bygningsdele		
Augustenborg Fugeteknik	0	1.500
Bauhaus	360	44
Caverion Danmark A/S	0	5.409
FKSSlamson	0	1.732
Føtex	0	339
Div. køb af vicevært/på internettet (skab og støvsugertilb.)	0	928
Rufener	0	3.480
Silvan	0	258
Thomas Høy	0	2.606
Tønder Låseservice	0	724
Witt & Søn A/S	15.475	9.575
A&O	469	0
AV-Cables	838	0
Billig VVS	676	0
Blite A/S	881	0
CDON	659	0
Harald Nyborg	4.526	0
Jem & Fix	1.799	0
Stark	0	1.481
Elektrikeren	3.775	0
Techem	2.253	10.993
El-giganten	692	0
KSJ Service	8.548	15.503
EL-Grossisten	507	0
Davidsen	745	0
Flügger	1.607	0
Glarmester B. Wachterhausen Aps	0	39.034
Duus VVS og Service	0	8.131
Brødr. Ewers	0	3.929
Genbrugskøb fra privatperson	8.500	0
Genbrugsbutikken Glansager	600	0
Lavpris Laase	1.567	0
Proshop	1.711	0
SIB	2.931	0

Noter til årsregnskabet

	2023-24	2022-23
	DKK	DKK
Specialbutikken	3.053	0
Prishammeren Aps	2.757	0
Løvbjerg	175	0
Power	448	0
Lavpris VVS	988	0
Sønderborg Låseservice	3.689	4.270
	70.227	109.936
4 Almindelig vedligeholdelse - øvrige bygningsdele og anlæg		
Beck & Jørgensen	0	10.322
Corrin Have og Anlæg Aps	0	8.156
Ingo	0	87
Rufener	0	4.275
Sanistål	0	41
Frank Thomsen Aps	3.266	0
Billigblomst	0	0
Sønderborg Skov- Park & Have	3.272	0
Ingo - diesel og benzin	653	0
Beck & Jørgensen	0	0
Gorrin Have & Anlæg Aps	0	0
Jem & Fix	301	0
Knud Erik Heissel A/S	0	0
Sønderborg Trailercenter	0	0
Harald Nyborg	394	0
Thomas Høy	0	0
Stark	0	2.700
Sydals Auto & Traktorservice	0	2.619
Davidsen	8.756	0
	16.641	28.199
5 Planlagt vedligeholdelse		
Caverion Danmark A/S	0	135.687
Peab Asfalt	0	9.550
Rufener	0	44.565
Frank Thomsen Aps	62.901	0
Ikea	9.092	0
N.H. Jespersen	6.423	0
Olsens Kloak & Anlæg Aps	72.500	0
KSJ Service	0	20.484
Sønderborg Låseservice	13.653	0
Duus VVS og Service	0	35.122
Witt & Søn A/S	2.411	0
SDI Byggeforretning	79.960	0
	246.940	245.408

Noter til årsregnskabet

	2023-24	2022-23
	DKK	DKK
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter af bankbeholdning	3.046	483
	3.046	483
7 Finansielle omkostninger		
Renter og bidrag til realkreditinstitutter	282.815	235.732
Renteudgifter	86	1.585
	282.901	237.316
		Balance
		Pr. 31/05-2024
		DKK
8 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde		11.774.000
I alt		11.774.000
Senest offentlige vurdering pr. 1/10-2022		19.000.000
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
I alt		10.407.872
10 Likvide midler		
Sydbank 8010-1924928 Mastercard		12.480
Sydbank 8010 - 160 30 68 (incl. afr. andelsbeviser)		579.566
I alt		592.045

Noter til årsregnskabet

11 Prioritetsgæld

	Restløbetid	Rentesats	Restgæld
	År	%	DKK
Lån hos realkreditinstitutter			
Nykredit, Var. Obl. lån nom. 5.077.000	11 år	variabel	2.236.052
Nykredit Kontantlån nom. 9.186.000	25 år	1,4%	7.958.507
Restgæld, ultimo			<u>10.194.559</u>
Kursværdien andrager pr. 31/5-2024:	8.653.326		
		Balance	Balance
		Pr. 31/05-2024	Pr. 31/05-2023
		DKK	DKK
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:			
Kort del af gælden (under 1 år)		421.389	414.888
Lang del af gælden (mere end 1 år)		9.773.170	10.193.425
		<u>10.194.559</u>	<u>10.608.313</u>
Restgæld efter 5 år		<u>7.973.773</u>	<u>8.435.715</u>

Informationer om indregnede lån:

Næste års afdrag udgør henholdsvis kr. 155.507 og kr. 265.882.

12 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.195 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2024 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 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.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31-05-2024 Stk.	31-05-2024 m2	31-05-2023 m2	31-05-2022 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

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			
C3					

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1963

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X	
E2	Nykredit har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede Nykreditlån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jr. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.			
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31-05-2024	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.889.002	8.793	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31-05-2024	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	377.763	145	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,7%		
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 2021/22	År 2022/23	År 2023/24
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	130	154	230

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	5.520
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.720
K3	Teknisk andelsværdi	9.240

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2021/22	År 2022/23	År 2023/24
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	53	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	133	94	95
M3	Vedligeholdelse i alt	217	147	128

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi	53

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2021/22 kr. pr. m2	År 2022/23 kr. pr. m2	År 2023/24 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	170	167	159

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	3.720	3.720
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		732
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		18
Øvrige omkostninger		43
Finansielle poster, netto		15
Afdrag		23
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

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 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 2024 =	158.780
Boligleje Helgolandsgade 40 pr. 1. maj 2024 =	3.638
Helgolandsgade 40's procentvise andel =	$\frac{3.638 * 100}{158.780} = 2,29\%$

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance 12.120.741

Helgolandsgade 40 (2,29%):	Kr.
12.120.741 * 2,29%	277.712,91
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
12.120.741 - 277.712,91 / 54 lejligheder	219.315,34

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		12.120.741
Kontantværdi seneste vurdering	19.000.000	
Prisindeksering (okt. år 2012 til okt. år 2023)	3.889.002	
Anskaffelsessum	-11.774.000	
Forbedringer	-10.407.872	
Regulering ejendommens værdi	<u>707.130</u>	707.130
Restgæld	10.194.559	
Kursværdi af gælden	-8.653.326	
	<u>1.541.232</u>	<u>1.541.232</u>
Andelenes samlede værdi		14.369.103

Helgolandsgade 40 (2,29%):	Kr.
14.369.103 * 2,29%	329.227,85
Lejlighed Helgolandsgade 36 og 38:	
14.369.103 - 329.227,85 / 54 lejligheder	259.997,70

	<u>14.369.103</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.123.000	6,77