

ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET I.

ÅRSRAPPORT 2013.
(19. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2014

OG

LIKVIDITETSBUDGET 2014

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2013	3
Driftsbudget 2014	3
Balance pr. 31. december 2013	4
Noter 1 – 7	5-8
Likviditetsbudget 2014	9

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2013 for A/B VESTERHEGNET I forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Køge, den 28. april 2014

Helle Vesterskov

Hanne Hammerbak

Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 28. april 2014.

Dirigent:

REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2013 for Andelsboligforeningen VESTERHEGNET I.

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

Under gennemgangen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsrapporten anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har desuden foretaget en vurdering af, om årsrapportens informationer er fyldestgørende.

Gennemgangen har ikke givet anledning til forbehold.

Det er min opfattelse, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Nykøbing Sjælland, den 28. februar 2014

Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2013 1/1 - 31/12	Faktisk 2013 1/1 - 31/12	Budget 2014 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Kreditforening	919.999,00	919.999,00	939.060,00
Fællesudgifter	216.967,00	216.967,00	222.612,00
Vedligeholdelse	51.304,00	51.304,00	51.228,00
Salgsgebyrer	-	8.000,00	-
Renteindtægter + kursreg	1.000,00	7.994,37	-
Indtægter i alt	1.189.270,00	1.204.264,37	1.212.900,00
Udgifter:			
Telefon - bredbånd	2.700,00	2.323,75	2.500,00
Porto og gebyrer	4.200,00	5.654,54	5.000,00
Kontorartikler og EDB	1.000,00	-	1.000,00
Kontingenter	3.600,00	3.505,50	4.000,00
Ansvarsforsikring	1.530,00	1.530,00	1.600,00
Revision	22.000,00	22.000,00	22.000,00
Konsulenter	8.000,00	7.500,00	8.000,00
Fester	2.000,00	978,00	2.000,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Gaver	500,00	-	-
Møder	4.000,00	615,50	4.000,00
Ejendomsskat	95.220,00	95.220,71	100.000,00
Ejendomsforsikring	39.104,00	37.359,29	38.000,00
Fællesanlæg	5. 10.000,00	15.817,88	10.000,00
Snerydning	7.000,00	14.273,38	7.500,00
Drift, fælleshus	15.105,00	12.530,00	16.000,00
Prioritetsrenter	310.000,00	272.876,09	273.000,00
Rentesikring	240.000,00	263.354,55	266.000,00
Afdrag, prioritetsgæld	6. 370.000,00	394.858,66	400.000,00
Udgifter i alt	1.136.959,00	1.150.397,85	1.161.600,00

Regnskabsmæssigt resultat i alt

52.311,00

53.866,52

51.300,00

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold

51.304,00

51.304,00

51.228,00

Overførsel til 2014

1.007,00

2.562,52

72,00

52.311,00

53.866,52

51.300,00

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013.**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)		16.426.992,00
(heraf andel af fælleshus 478.456 kr.)		
Vinduer og døre		561.235,50
Gasfyr		509.200,00
Tilgodehavende omprioritering		18.334,60
Tilgode fælleshus		12.531,00
Forudbetalte omkostninger		3.948,00
Nordea, driftskonto		146.778,05
Kassebeholdning		437,50
Aktiver i alt		<u>17.679.456,65</u>

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	3.312.312,00	
Overført resultat (note 3)	732.993,21	
Afdrag prioritetsgæld	2.689.780,62	
Afskrivning vinduer og døre	(374.157,00)	
Afskrivning gasfyr	(127.300,00)	
Egenkapital i alt	<u>6.233.628,83</u>	6.233.628,83

Henlæggelser:

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg (note 4)	236.417,25	
Henlæggelser i alt	<u>236.417,25</u>	236.417,25

Gæld:

Nykredit (note 6)	4.116.552,85	
Nordea Kredit (note 6)	7.078.357,72	
Skyldige omkostninger	14.500,00	
Gæld i alt	<u>11.209.410,57</u>	11.209.410,57
Passiver i alt		<u>17.679.456,65</u>

NOTER

1. Ejendommen VESTERHEGNET I

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 03.02.2014 . 38.000.000,00

Alm. vurdering pr. 01.10. 2012 23.100.000,00

Anskaffelsespris pr. 01.02.1994:

Ejendom		15.948.536,00
Andel fælleshus (19/40)		478.456,00
Gasfyr 2010	636.500,00	
Afskrivning	<u>(127.300,00)</u>	509.200,00
Vinduer og døre 2009	935.392,50	
Afskrivning	<u>(374.157,00)</u>	561.235,50
		<u>17.497.427,50</u>

2. Andelshaverindskud/værdi

Indskud hidrørende fra 19 andele opgøres således:

6 andele a kr. 201.011		1.206.066,00
6 andele a kr. 182.271		1.093.626,00
3 andele a kr. 132.520		397.560,00
4 andele a kr. 153.765		615.060,00
19 andele i alt		<u>3.312.312,00</u>

Andelens værdi opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum og kontantvurderingsprincippet opgøres således:

	<u>Anskaffelse</u>	<u>Kontantprincip</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Egenkapital	6.233.628,83	10.777.241,07	25.677.241,07
<u>Indskudskapital</u>	<u>3.312.312</u>	<u>3.312.312</u>	<u>3.312.312</u>
<u>Andelskrone</u>	<u>1,881957023</u>	<u>3,2536914</u>	<u>7,752059912</u>

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Kontantprincip</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	378.294	654.028	1.558.249
Andelsbolig B	182.271	343.026	593.054	1.412.976
Andelsbolig C	132.520	249.397	431.179	1.027.303
Andelsbolig D	153.765	289.379	500.304	1.191.995

Egenkapital ved kontantprincippet.

Regnskabsmæssig egenkapital		6.233.628,83
Anskaffelsessum for ejendom		(17.497.427,50)
Kontantvurdering af ejendom		23.100.000,00
Prioritetsrestgæld		11.194.910,57
Prioritetsgæld til kursværdi		(11.388.870,83)
Renteswap		(865.000,00)
Egenkapital pr. 31.12.13		<u>10.777.241,07</u>

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.233.628,83
Anskaffelsessum for ejendom	(17.497.427,50)
Valuarvurdering af ejendom	38.000.000,00
Prioritetsrestgæld	11.194.910,57
Prioritetsgæld til kursværdi	(11.388.870,83)
Renteswap	(865.000,00)
Egenkapital pr. 31.12.13	25.677.241,07

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2013	730.430,69
Årets resultat	53.866,52
Årets henlæggelse til vedligehold	(51.304,00)
Saldo 31.12.2013	732.993,21

4. Henlæggelse vedligehold.

Saldo 01.01.2013	191.230,11
Årets henlæggelse	51.304,00
Årets forbrug	(6.116,86)
Saldo 31.12.2013	236.417,25

Årets forbrug:

Kontrol fugt VF3	675,00
Rep terrassedør VH 32	1.136,25
Asfalt	1.850,00
Fuger VH 36	1.742,88
Elrep VH 42	712,73
	6.116,86

NOTER5. Fællesanlæg

Græsslåning 2012 + 2013	11.107,00
Container - haveaffald	1.900,88
Ukrudtsmiddel + algefjerner	190,00
Leje trailer	225,00
Legehus	2.395,00
	<u>15.817,88</u>

6. Prioritetsgæld**Nykredit har ydet 1 lån:**

Lånet er et Flexlån Type F10 med 30 - års løbetid på 5.102.000 kr.
Kontantlånsrenten er 4,2788% med et bidrag på 0,40%

Saldo 01.01.2013	4.244.320,65
Afdrag 2013	(127.767,80)
Restgæld pr. 31.12.2013	<u>4.116.552,85</u>
Kursværdi pr. 31.12.2013	<u>4.286.446,69</u>

Nordea har ydet 1 lån:

**30- årigt obligationslån med var rt. , rentesikret til 4,02 % p.a.
til dec 2018.**

Saldo 01.01.2013	7.345.448,58
Afdrag 2013	(267.090,86)
Restgæld pr. 31.12.2013	<u>7.078.357,72</u>
Kursværdi pr. 31.12.2013	<u>7.102.424,14</u>
Samlet restgæld pr. 31.12.2013	<u>11.194.910,57</u>
Samlet kursværdi pr. 31.12.2013	<u>11.388.870,83</u>

7. Nøgletal

Der er 19 andelsboliger med et samlet boligareal på 1.720 kvm jvf BBR
Der er ingen erhversmæssige lejemål alle boliger bebos af andelshavere.

Opførelsesår: 1994

Fordelingstal:

Opgørelse af andelsværdi: det oprindelige indskud
Opgørelse af boligafgift: det oprindelige indskud

NOTER**7. Nøgletal (fortsat)****Hæftelse:**

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset ovenstående personligt og pro rata efter deres del af formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Valuarvurdering	38.000.000
Pr kvm:	22.093
Generalforsamlingsbestemte reserver:	236.417
Pr kvm:	137
Reserver i procent af ejendomsværdi	1
Offentlig støtte:	
Foreningen har pr. 31.12.2013 modtaget støtte fra stat og kommune. Beløbets størrelse er endnu ikke modtaget fra Statens Administration	
Beløbet kan kræves tilbagebetalt ved foreningens opløsning jvf § 160 K i lov om almene boliger og andre bofællesskaber.	
Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser eller hjemfaldspligt.	
Boligafgift december 2013 pr kvm:	61
Årets resultat 2013 pr. kvm.	31
Andelsværdi pr. kvm:	14.929
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	6411
Teknisk andelsværdi pr. kvm	21.340
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	33
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	36
Årets afdrag pr. kvm	230

A/B VESTERHEGNET I

Likviditetsbudget 2014

<u>Indtægter:</u>	<u>Januar</u>	<u>Februar</u>	<u>Marts</u>	<u>April</u>	<u>Maj</u>	<u>Juni</u>	<u>Juli</u>	<u>August</u>	<u>September</u>	<u>Oktober</u>	<u>November</u>	<u>December</u>	<u>I alt</u>
Likviditet primo	147.216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147.216
Debitorer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreditorer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredittorene	78.255	78.255	78.255	78.255	78.255	78.255	78.255	78.255	78.255	78.255	78.255	78.255	939.060
Fællesudgifter	18.551	18.551	18.551	18.551	18.551	18.551	18.551	18.551	18.551	18.551	18.551	18.551	222.612
Vedligeholdelse	4.269	4.269	4.269	4.269	4.269	4.269	4.269	4.269	4.269	4.269	4.269	4.269	51.228
Indmeldelsesgebyr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventelistegebyr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renteindtægter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indtægter i alt	248.291	101.075	101.075	101.075	101.075	101.075	101.075	101.075	101.075	101.075	101.075	101.075	1.360.116
Udgifter:													
Kreditorer	-	14.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.500
Porto og gebyrer	416	417	417	416	417	417	416	417	417	416	417	417	5.000
Telefon og bredbånd	209	208	208	209	208	208	209	208	208	209	208	208	2.500
Kontorartikler og EDB	83	83	84	83	83	84	83	84	84	83	83	84	1.000
Kontingenter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.000
Ansvarsforsikring	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.600
Revision	-	5.500	5.500	-	5.500	5.500	-	5.500	5.500	-	-	5.500	22.000
Konsulent	-	8.000	8.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.000
Fester	-	500	-	-	-	-	1.500	-	-	-	-	-	2.000
Kursus	-	250	250	-	-	-	-	-	-	250	250	-	1.000
Møder	100	100	100	2.900	100	100	100	100	100	100	100	100	4.000
Ejendomsskat	50.000	-	-	-	-	-	50.000	-	-	-	-	-	100.000
Ejendomsforsikring	38.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.000
Gasfy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vedligeholdelse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fællesareal	-	-	-	-	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.500	10.000
Snyerydning	3.000	2.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.500
Drift fælleshus	-	-	-	16.000	-	-	-	-	-	-	-	-	16.000
Nykredit	-	234.750	234.750	-	234.750	234.750	234.750	234.750	234.750	234.750	234.750	234.750	939.000
Udgifter i alt	91.808	18.058	249.309	19.608	2.808	243.059	54.308	2.808	243.059	1.058	6.658	243.559	1.176.100
Netto	156.483	83.017	(148.234)	81.467	98.267	(141.984)	46.767	98.267	(141.984)	100.017	94.417	(142.484)	184.016
Netto akkumuleret	156.483	239.500	91.266	172.733	271.000	129.016	175.783	274.050	132.066	232.083	326.500	184.016	