

ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET I.

ÅRSRAPPORT 2014.
(20. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2014	3
Driftsbudget 2015	3
Balance pr. 31. december 2014	4
Noter 1 – 7	5-8

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2014 for A/B VESTERHEGNET I forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Køge, den 30. marts 2015

Jørgen Roegilds

Helle Vesterskov

Mitzi Lund

Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 30. marts 2015.

Dirigent:

REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2014 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 12. marts 2015

Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2014 1/1 - 31/12	Faktisk 2014 1/1 - 31/12	Budget 2015 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Kreditforening	939.060,00	939.060,00	819.984,00
Fællesudgifter	222.612,00	222.612,00	261.516,00
Vedligeholdelse	51.228,00	51.228,00	51.228,00
Salgsgebyrer	-	12.000,00	-
Renteindtægter	-	(41,58)	-
Indtægter i alt	1.212.900,00	1.224.858,42	1.132.728,00
Udgifter:			
Telefon - bredbånd	2.500,00	6.289,59	4.600,00
Porto og gebyrer	5.000,00	4.477,30	5.000,00
Kontorartikler og EDB	1.000,00	2.879,00	3.900,00
Kontingenter	4.000,00	3.588,50	4.000,00
Ansvarsforsikring	1.600,00	1.465,00	1.600,00
Revision	22.000,00	22.000,00	24.000,00
Konsulenter	8.000,00	15.000,00	8.000,00
Fester	2.000,00	1.855,37	2.000,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Gaver	-	500,00	-
Møder	4.000,00	1.976,90	4.000,00
Ejendomsskat	100.000,00	101.109,06	110.000,00
Ejendomsforsikring	38.000,00	37.725,91	40.000,00
Fællesanlæg	5. 10.000,00	7.863,25	10.000,00
Gasfy	-	-	21.000,00
Snerydning	7.500,00	7.077,81	7.500,00
Drift, fælleshus	16.000,00	12.525,00	15.000,00
Prioritetsrenter	273.000,00	267.947,22	198.000,00
Rentesikring	266.000,00	255.016,92	251.000,00
Afdrag, prioritetsgæld	6. 400.000,00	401.113,34	370.900,00
Udgifter i alt	1.161.600,00	1.150.410,17	1.081.500,00

Regnskabsmæssigt resultat i alt

51.300,00	74.448,25	51.228,00
------------------	------------------	------------------

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold	51.228,00	51.228,00	51.228,00
Overførsel til 2015	72,00	23.220,25	-
	51.300,00	74.448,25	51.228,00

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014.**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)		16.426.992,00
(heraf andel af fælleshus 478.456 kr.)		
Vinduer og døre		467.696,25
Gasfyr		445.550,00
Tilgode fælleshus		13.401,00
Forudbetalte omkostninger		40.268,58
Nordea, driftskonto		184.798,32
Nordea, omprioriteringskonto		3.818,65
Kassebeholdning		537,50
Aktiver i alt		<u>17.583.062,30</u>

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	3.312.312,00	
Overført resultat (note 3)	2.467.669,28	
Afdrag prioritetsgæld	1.357.432,54	
Afskrivning vinduer og døre	(467.696,25)	
Afskrivning gasfyr	(190.950,00)	
Egenkapital i alt	<u>6.478.767,57</u>	6.478.767,57

Henlæggelser:

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg (note 4)	<u>277.197,58</u>	
Henlæggelser i alt	<u>277.197,58</u>	277.197,58

Gæld:

Nordea Kredit (note 6)	3.997.000,00	
Nordea Kredit (note 6)	6.810.567,46	
Skyldige omkostninger	19.529,69	
Gæld i alt	<u>10.827.097,15</u>	10.827.097,15
Passiver i alt		<u>17.583.062,30</u>

NOTER1. Ejendommen VESTERHEGNET I

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 03.02.2014 . (udløber 02.08.2015)

38.000.000,00

Alm. vurdering pr. 01.10. 2014

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	(190.950,00)	445.550,00
Vinduer og døre 2009	935.392,50	
Afskrivning	(467.696,25)	467.696,25
		<u>17.340.238,25</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	6.478.767,57	11.158.016,82	26.058.016,82
Indskudskapital	3.312.312	3.312.312	3.312.312
<u>Andelskrone</u>	<u>1,955965371</u>	<u>3,368649095</u>	<u>7,867017606</u>

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Kontantprincip</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	393.171	677.136	1.581.357
Andelsbolig B	182.271	356.516	614.007	1.433.929
Andelsbolig C	132.520	259.205	446.413	1.042.537
Andelsbolig D	153.765	300.759	517.980	1.209.672

Egenkapital ved kontantprincippet.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.478.767,57
Anskaffelsessum for ejendom	(17.340.238,25)
Kontantvurdering af ejendom	23.100.000,00
Prioritetsrestgæld	10.807.567,46
Prioritetsgæld til kursværdi	(10.950.164,96)
Renteswap	(937.915,00)
Egenkapital pr. 31.12.2014	<u>11.158.016,82</u>

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.478.767,57
Anskaffelsessum for ejendom	(17.340.238,25)
Valuarvurdering af ejendom	38.000.000,00
Prioritetsrestgæld	10.807.567,46
Prioritetsgæld til kursværdi	(10.950.164,96)
Renteswap	(937.915,00)
Egenkapital pr. 31.12.2014	26.058.016,82

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2014	732.993,21
Årets resultat	74.448,25
Årets henlæggelse til vedligehold	(51.228,00)
Afdrag Nykredit	1.733.461,42
Omprioriteringsomkostninger	(22.005,60)
Saldo 31.12.2014	2.467.669,28

4. Henlæggelse vedligehold.

Saldo 01.01.2014	236.417,25
Årets henlæggelse	51.228,00
Årets forbrug	(10.447,67)
Saldo 31.12.2014	277.197,58

Årets forbrug:

Gasfyr	7.736,98
Rep asfalt	1.849,75
Aftræksslange VF 3	748,69
Nedløbsrør (Annote)	112,25
	10.447,67

NOTER5. Fællesanlæg

Græsslåning	5.281,00
Vimpel	179,90
Leje jordspyd	51,00
Havedag	638,00
Brolæggergrus	162,10
Container	1.551,25
	<u>7.863,25</u>

6. Prioritetsgæld

Nordea Kredit har ydet 2 lån

30-årigt kontantlån med 30 - års løbetid på 3.997.000 kr.
Kontantlånsrenten er 2,750243 med et bidrag på 0,65%

Nyt lån 31.12.2014	3.997.000,00
Afdrag 2014	-
Restgæld pr. 31.12.2014	<u>3.997.000,00</u>

Kursværdi pr. 31.12.2014	<u>4.130.198,92</u>
---------------------------------	----------------------------

Provenuet er anvendt til indfrielse af et F10-lån hos Nykredit.

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

Saldo 01.01.2014	7.078.357,72
Afdrag 2014	(267.790,26)
Restgæld pr. 31.12.2014	<u>6.810.567,46</u>

Kursværdi pr. 31.12.2014	<u>6.819.966,04</u>
---------------------------------	----------------------------

Samlet restgæld pr. 31.12.2014	<u>10.807.567,46</u>
---------------------------------------	-----------------------------

Samlet kursværdi pr. 31.12.2014	<u>10.950.164,96</u>
--	-----------------------------

7. Nøgletal

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

Opførelsesår:	1994
----------------------	-------------

Fordelingstal:

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

NOTER7. 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.

	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Valuarvurdering	38.000.000	38.000.000
Pr kvm:	22.093	22.093
Generalforsamlingsbestemte reserver:	236.417	277.198
Pr kvm:	137	161
Reserver i procent af ejendomsværdi	1	1
Offentlig støtte:		
Foreningen har pr. 31.12.2014 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 2014 pr kvm:	61	59
Årets resultat 2014 pr. kvm.	31	43
Andelsværdi pr. kvm:	14.929	15.150
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	6.411	6161
Teknisk andelsværdi pr. kvm	21.340	21.311
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	33	36
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	36	38
Årets afdrag pr. kvm	230	233