

# Revisor Robert Krogsgaard

**ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET I.**

**ÅRSRAPPORT 2015.**  
(21. regnskabsår)

**SAMT**

**DRIFTSBUDGET FOR 2016**

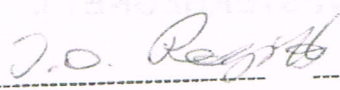
INDHOLDSFORTEGNELSE:

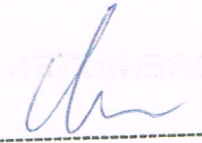
Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2015	3
Driftsbudget 2016	3
Balance pr. 31. december 2015	4
Noter 1 – 7	5-8

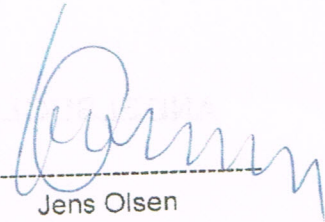
Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2015 for A/B VESTERHEGNET I forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

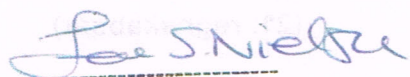
Bestyrelsens underskrifter:

Køge, den 28. april 2016

  
 Jørgen Røgilds

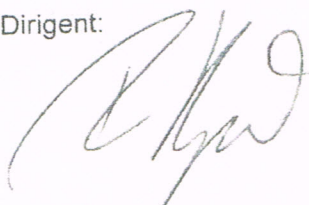
  
 Mitzi Lund

  
 Jens Olsen

  
 Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 28. april 2016.

Dirigent:



**REGNSKABSPÅTEGNING:**

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2015 for Andelsboligforeningen VESTERHEGNET I.

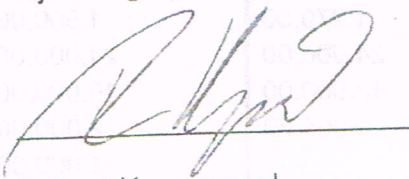
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

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 20. marts 2016



Robert Krogsgaard  
revisor.

00.000.000	00.000.000	00.000.000
------------	------------	------------

00.000.000	00.000.000	00.000.000
------------	------------	------------

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2015 1/1 - 31/12	Faktisk 2015 1/1 - 31/12	Budget 2016 1/1 - 31/12
<b>Indtægter:</b>			
Kreditforening	819.984,00	819.984,00	819.984,00
Fællesudgifter	261.516,00	261.516,00	278.856,00
Vedligeholdelse	51.228,00	51.228,00	109.980,00
Salgsgebyrer	-	8.000,00	2.000,00
Renteindtægter	-	-	-
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.132.728,00</b>	<b>1.140.728,00</b>	<b>1.210.820,00</b>
<b>Udgifter:</b>			
Telefon - bredbånd	4.600,00	4.600,00	4.600,00
Porto og gebyrer	5.000,00	3.792,17	4.000,00
Kontorartikler og EDB	3.900,00	2.800,00	3.500,00
Kontingenter	4.000,00	3.581,50	4.000,00
Ansvarsforsikring	1.600,00	1.270,00	1.500,00
Revision	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Konsulenter	8.000,00	13.500,00	10.000,00
Fester	2.000,00	1.994,30	2.000,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Møder	4.000,00	1.324,75	3.000,00
Ejendomsskat	110.000,00	107.540,38	115.000,00
Ejendomsforsikring	40.000,00	36.919,33	40.000,00
Fællesanlæg	5. 10.000,00	8.515,78	10.000,00
Gasfyr	21.000,00	8.367,42	22.300,00
Snerydning	7.500,00	6.792,96	18.000,00
Drift, fælleshus	15.000,00	12.627,00	16.000,00
Prioritetsrenter	198.000,00	180.249,80	170.000,00
Rentesikring	251.000,00	270.592,70	280.000,00
Afdrag, prioritetsgæld	6. 370.900,00	363.783,61	370.000,00
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.081.500,00</b>	<b>1.052.251,70</b>	<b>1.098.900,00</b>
<b>Regnskabsmæssigt resultat i alt</b>	<b>51.228,00</b>	<b>88.476,30</b>	<b>111.920,00</b>

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold	51.228,00	51.228,00	109.980,00
Overførsel til 2016	-	37.248,30	1.940,00
	<b>51.228,00</b>	<b>88.476,30</b>	<b>111.920,00</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**

**Aktiver:**

Ejendommens værdi ( note 1 )		16.426.992,00
( heraf andel af fælleshus 478.456 kr. )		
Vinduer og døre		374.157,00
Gasfyr		381.900,00
Tilgode fælleshus		16.297,00
Forudbetalte omkostninger		40.068,83
Nordea, driftskonto		293.887,57
Kassebeholdning		477,00
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.533.779,40</b>

**Passiver:**

**Egenkapital:**

Kapitalkonto ( note 2 )	3.312.312,00	
Overført resultat ( note 3 )	2.583.985,98	
Afdrag prioritetsgæld	1.721.216,15	
Afskrivning vinduer og døre	(561.235,50)	
Afskrivning gasfyr	(254.600,00)	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.801.678,63</b>	6.801.678,63

**Henlæggelser:**

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg ( note 4 )	195.201,29	
<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>195.201,29</b>	195.201,29

**Gæld:**

Nordea Kredit ( note 6 )	3.909.248,90	
Nordea Kredit ( note 6 )	6.534.534,95	
Gæld i forbindelse med salg	77.500,00	
Skyldige omkostninger	15.615,63	
<b>Gæld i alt</b>	<b>10.536.899,48</b>	10.536.899,48

<b>Passiver i alt</b>		<b>17.533.779,40</b>
-----------------------	--	----------------------

2

NOTER1. Ejendommen VESTERHEGNET I

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 01.07.2015. 38.500.000,00Alm. 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	(254.600,00)	381.900,00
Vinduer og døre 2009	935.392,50	
Afskrivning	(561.235,50)	374.157,00
		<u>17.183.049,00</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	6.801.678,63	11.907.271,33	27.307.271,33
Indskudskapital	3.312.312	3.312.312	3.312.312
<b><u>Andelskrone</u></b>	<b><u>2,053453488</u></b>	<b><u>3,594851973</u></b>	<b><u>8,244172448</u></b>

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Kontantprincip</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	412.767	722.605	1.657.169
Andelsbolig B	182.271	374.285	655.237	1.502.674
Andelsbolig C	132.520	272.124	476.390	1.092.518
Andelsbolig D	153.765	315.749	552.762	1.267.665

Egenkapital ved kontantprincippet.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.801.678,63
Anskaffelsessum for ejendom	(17.183.049,00)
Kontantvurdering af ejendom	23.100.000,00
Prioritetsrestgæld	10.443.783,85
Prioritetsgæld til kursværdi	(10.505.609,15)
Renteswap	(749.533,00)
<b>Egenkapital pr. 31.12.2015</b>	<b><u>11.907.271,33</u></b>

NOTER

Egenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.801.678,63
Anskaffelsessum for ejendom	(17.183.049,00)
Valuarvurdering af ejendom	38.500.000,00
Prioritetsrestgæld	10.443.783,85
Prioritetsgæld til kursværdi	(10.505.609,15)
Renteswap	(749.533,00)
<b>Egenkapital pr. 31.12.2015</b>	<b>27.307.271,33</b>

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2015	2.467.669,28
Årets resultat	88.476,30
Årets henlæggelse til vedligehold	(51.228,00)
Ejendomsskat retur	79.068,40
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>2.583.985,98</b>

4. Henlæggelse vedligehold.

Saldo 01.01.2015	277.197,58
Årets henlæggelse	51.228,00
Årets forbrug	(133.224,29)
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>195.201,29</b>

**Årets forbrug:**

Gasfyr	27.702,50
Murer - fugning	11.233,88
Maling udvendig	87.187,50
Bygningsgennemgang	5.000,00
Slamsuger	1.115,63
Rep af udhæng	984,78
	<b>133.224,29</b>

NOTER5. Fællesanlæg

Græsslåning	5.625,00
Container	1.680,63
Havedag	480,80
Rengøring fælleshus	290,45
Pinotex	438,90
	<u>8.515,78</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%**

Saldo 01.01.2015	3.997.000,00
Afdrag 2015	(87.751,10)
<b>Restgæld pr. 31.12.2015</b>	<u><b>3.909.248,90</b></u>
<b>Kursværdi pr. 31.12.2015</b>	<u><b>3.944.936,06</b></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 01.01.2015	6.810.567,46
Afdrag 2015	(276.032,51)
<b>Restgæld pr. 31.12.2015</b>	<u><b>6.534.534,95</b></u>
<b>Kursværdi pr. 31.12.2015</b>	<u><b>6.560.673,09</b></u>
<b>Samlet restgæld pr. 31.12.2015</b>	<u><b>10.443.783,85</b></u>
<b>Samlet kursværdi pr. 31.12.2015</b>	<u><b>10.505.609,15</b></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



**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.

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Valuarvurdering</b>	<b>38.000.000</b>	<b>38.000.000</b>	<b>38.500.000</b>
Pr kvm:	22.093	22.093	22.384
<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>	<b>236.417</b>	<b>277.198</b>	<b>195.201</b>
Pr kvm:	137	161	113
Reserver i procent af ejendomsværdi	1	1	1

**Offentlig støtte:**

Foreningen har pr. 31.12.2015 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 2015 pr kvm:	732	708	659
Årets resultat 2015 pr. kvm.	31	43	51
Andelsværdi pr. kvm:	14.929	15.150	15.876
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	6.411	6.161	5.932
Teknisk andelsværdi pr. kvm	21.340	21.311	21.808
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	33	36	107
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	36	38	39
Årets afdrag pr. kvm	230	230	212