

# Revisor Robert Krogsgaard

**ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET I.**

**ÅRSRAPPORT 2016.**

**(22. regnskabsår)**

**SAMT**

**DRIFTSBUDGET FOR 2017**

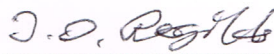
**INDHOLDSFORTEGNELSE:**

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2016	3
Driftsbudget 2017	3
Balance pr. 31. december 2016	4
Noter 1 – 7	5-8


Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2016 for A/B VESTERHEGNET I forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

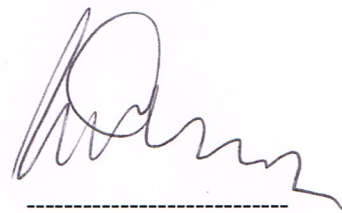
Køge, den 27. april 2017



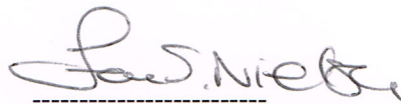
Jørgen Røgilds



Mitzi Lund



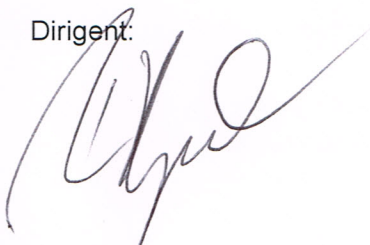
Jens Olsen



Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 27. april 2017.

Dirigent:



**REGNSKABSPÅTEGNING:**

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2016 for Andelsboligforeningen VESTERHEGNET I.

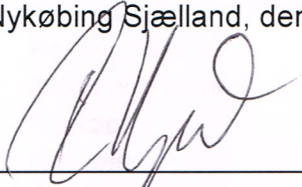
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

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 7. marts 2017



---

Robert Krøgsgaard  
revisor.

**RESULTATOPGØRELSE.**

Note nr.	Budget 2016 1/1 - 31/12	Faktisk 2016 1/1 - 31/12	Budget 2017 1/1 - 31/12
<b>Indtægter:</b>			
Kreditforening	819.984,00	819.984,00	819.984,00
Fællesudgifter	278.856,00	278.856,00	278.856,00
Vedligeholdelse	109.980,00	109.980,00	109.980,00
Salgsgebyrer	2.000,00	4.500,00	4.000,00
Renteindtægter	-	-	-
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.210.820,00</b>	<b>1.213.320,00</b>	<b>1.212.820,00</b>
<b>Udgifter:</b>			
Telefon - bredbånd	4.600,00	4.600,00	4.600,00
Porto og gebyrer	4.000,00	3.821,14	4.000,00
Kontorartikler og EDB	3.500,00	2.800,00	3.500,00
Kontingenter	4.000,00	3.664,50	4.000,00
Ansvarsforsikring	1.500,00	1.270,00	1.500,00
Revision	24.000,00	24.000,00	25.000,00
Konsulenter	10.000,00	10.625,00	10.000,00
Fester	2.000,00	1.019,00	2.000,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Møder	3.000,00	1.157,50	3.000,00
Ejendomsskat	115.000,00	114.596,52	125.000,00
Ejendomsforsikring	40.000,00	27.689,62	30.000,00
Fællesanlæg	5. 10.000,00	9.015,50	10.000,00
Gasfyr	22.300,00	22.313,13	22.300,00
Snerydning	18.000,00	20.775,00	18.000,00
Drift, fælleshus	16.000,00	16.418,00	15.000,00
Prioritetsrenter	170.000,00	165.280,59	160.000,00
Rentesikring	280.000,00	279.224,32	282.000,00
Afdrag, prioritetsgæld	6. 370.000,00	370.476,98	378.000,00
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.098.900,00</b>	<b>1.078.746,80</b>	<b>1.098.900,00</b>

Regnskabsmæssigt resultat i alt

111.920,00

134.573,20

113.920,00

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold

109.980,00

109.980,00

109.980,00

Overførsel til 2017

1.940,00

24.593,20

3.940,00

111.920,00

134.573,20

113.920,00

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**Aktiver:**

Ejendommens værdi ( note 1 )		16.426.992,00
( heraf andel af fælleshus 478.456 kr. )		
Vinduer og døre		280.617,75
Gasfyr		318.250,00
Tilgode fælleshus		13.709,00
Forudbetalte omkostninger		17.784,20
Nordea, driftskonto		156.542,82
Kassebeholdning		477,00
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.214.372,77</b>

**Passiver:****Egenkapital:**

Kapitalkonto ( note 2 )	3.312.312,00	
Overført resultat ( note 3 )	2.608.579,18	
Afdrag prioritetsgæld	2.091.693,13	
Afskrivning vinduer og døre	(654.774,75)	
Afskrivning gasfyr	(318.250,00)	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.039.559,56</b>	7.039.559,56

**Henlæggelser:**

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg ( note 4 )	89.506,34	
<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>89.506,34</b>	89.506,34

**Gæld:**

Nordea Kredit ( note 6 )	3.819.776,24	
Nordea Kredit ( note 6 )	6.253.530,63	
Skyldige omkostninger	12.000,00	
<b>Gæld i alt</b>	<b>10.085.306,87</b>	10.085.306,87
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.214.372,77</b>

NOTER1. Ejendommen VESTERHEGNET I

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 31.12.2016.

38.500.000,00

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	(318.250,00)	318.250,00
Vinduer og døre 2009	935.392,50	
Afskrivning	(654.774,75)	280.617,75
		<u>17.025.859,75</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	7.039.559,56	12.448.888,86	27.848.888,86
Indskudskapital	3.312.312	3.312.312	3.312.312

Andelskrone2,125270675      3,758368433      8,407688907

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Kontantprincip</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	427.203	755.473	1.690.038
Andelsbolig B	182.271	387.375	685.042	1.532.478
Andelsbolig C	132.520	281.641	498.059	1.114.187
Andelsbolig D	153.765	326.792	577.906	1.292.808

Egenkapital ved kontantprincippet.

Regnskabsmæssig egenkapital	7.039.559,56
Anskaffelsessum for ejendom	(17.025.859,75)
Kontantvurdering af ejendom	23.100.000,00
Prioritetsrestgæld	10.073.306,87
Prioritetsgæld til kursværdi	(10.208.207,82)
Renteswap	(529.910,00)
<b>Egenkapital pr. 31.12.2016</b>	<u><b>12.448.888,86</b></u>

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	7.039.559,56
Anskaffelsessum for ejendom	(17.025.859,75)
Valuarvurdering af ejendom	38.500.000,00
Prioritetsrestgæld	10.073.306,87
Prioritetsgæld til kursværdi	(10.208.207,82)
Renteswap	(529.910,00)
<b>Egenkapital pr. 31.12.2016</b>	<b>27.848.888,86</b>

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2016	2.583.985,98
Årets resultat	134.573,20
Årets henlæggelse til vedligehold	(109.980,00)
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>2.608.579,18</b>

4. Henlæggelse vedligehold.

Saldo 01.01.2016	195.201,29
Årets henlæggelse	109.980,00
Årets forbrug	(215.674,95)
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>89.506,34</b>

**Årets forbrug:**

Asfaltering	165.810,00
Rep gasfur vf 9	4.431,31
Reparationsasfalt	1.079,80
Casadana, 30,7,948,og 32	9.433,14
Højtryksspuler + tagrens	5.316,95
Div udbedringer jvf gennemgang	29.603,75
	<b>215.674,95</b>

NOTER5. Fællesanlæg

Græsslåning	6.125,00
Container	2.135,00
Havedag	254,75
Rengøring fælleshus	312,75
Vimpel	188,00
	<u>9.015,50</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 01.01.2016	3.909.248,90
Afdrag 2016	(89.472,66)
<b>Restgæld pr. 31.12.2016</b>	<u><b>3.819.776,24</b></u>

**Kursværdi pr. 31.12.2016** **3.939.668,72**

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

Saldo 01.01.2016	6.534.534,95
Afdrag 2016	(281.004,32)
<b>Restgæld pr. 31.12.2016</b>	<u><b>6.253.530,63</b></u>

**Kursværdi pr. 31.12.2016** **6.268.539,10**

**Samlet restgæld pr. 31.12.2016** **10.073.306,87**

**Samlet kursværdi pr. 31.12.2016** **10.208.207,82**

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



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.

	2014	2015	2016
<b>Valuarvurdering</b>	<b>38.000.000</b>	<b>38.500.000</b>	<b>38.500.000</b>
Pr kvm:	22.093	22.384	22.384
<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>	<b>277.198</b>	<b>195.201</b>	<b>89.506</b>
Pr kvm:	161	113	52
Reserver i procent af ejendomsværdi	1	1	0

**Offentlig støtte:**

Foreningen har pr. 31.12.2016 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 2016 pr kvm:	708	659	703
Årets resultat 2016 pr. kvm.	43	51	78
Andelsværdi pr. kvm:	15.150	15.876	16.191
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	6.161	5.932	5.762
Teknisk andelsværdi pr. kvm	21.311	21.808	21.953
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	36	107	189
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	38	39	41
Årets afdrag pr. kvm	230	212	215