

Revisor Robert Krogsgaard

ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET I.

ÅRSRAPPORT 2017.

(22. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2018

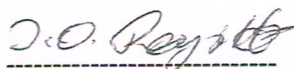
INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2017	3
Driftsbudget 2018	3
Balance pr. 31. december 2017	4
Noter 1 – 7	5-8


Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2017 for A/B VESTERHEGNET I forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

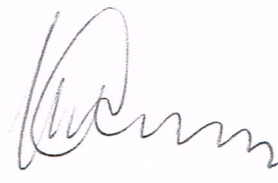
Køge, den 19. marts 2018



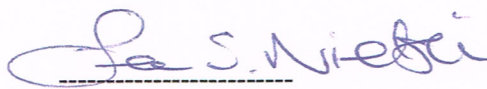
Jørgen Røgilds



Mitzi Lund



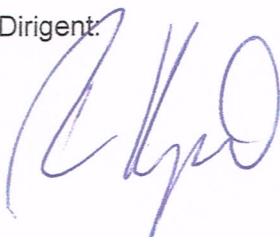
Jens Olsen



Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 19. marts 2018.

Dirigent:



REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2017 for Andelsboligforeningen VESTERHEGNET I.

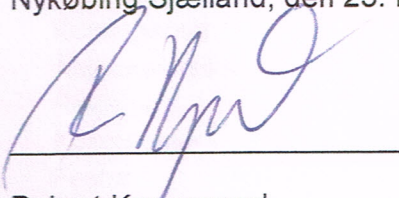
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

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 23. februar 2018



Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

	Note nr.	Budget 2017 1/1 - 31/12	Faktisk 2017 1/1 - 31/12	Budget 2018 1/1 - 31/12
Indtægter:				
Kreditforening		819.984,00	819.984,00	535.032,00
Fællesudgifter		278.856,00	278.856,00	286.956,00
Vedligeholdelse		109.980,00	109.980,00	250.032,00
Salgsgebyrer		4.000,00	-	-
Renteindtægter		-	-	-
Indtægter i alt		1.212.820,00	1.208.820,00	1.072.020,00
Udgifter:				
Telefon - bredbånd		4.600,00	4.600,00	4.600,00
Porto og gebyrer		4.000,00	3.896,76	4.000,00
Kontorartikler og EDB		3.500,00	4.945,00	3.000,00
Kontingenter		4.000,00	3.657,50	4.000,00
Ansvarsforsikring		1.500,00	1.270,00	1.300,00
Revision		25.000,00	25.000,00	27.000,00
Konsulenter		10.000,00	-	10.000,00
Fester		2.000,00	-	2.000,00
Kursus/kursusmaterialer		1.000,00	-	1.000,00
Gave		-	300,00	-
Møder		3.000,00	1.951,70	3.000,00
Ejendomsskat		125.000,00	114.660,05	120.000,00
Ejendomsforsikring		30.000,00	27.872,61	28.000,00
Henlæggelse vedligehold		109.980,00	329.650,39	250.032,00
Fællesanlæg	5.	10.000,00	13.776,19	20.000,00
Gasfyr		22.300,00	21.224,60	22.000,00
Snerydning		18.000,00	15.825,00	20.000,00
Drift, fælleshus		15.000,00	11.494,00	17.000,00
Prioritetsrenter		160.000,00	222.903,33	250.000,00
Rentesikring		282.000,00	69.110,15	-
Afdrag, prioritetsgæld	6.	378.000,00	311.838,20	285.000,00
Renteudgift		-	160,31	-
Udgifter i alt		1.208.880,00	1.184.135,79	1.071.932,00
Regnskabsmæssigt resultat i alt		3.940,00	24.684,21	88,00

Som af bestyrelsen foreslås overført til 2018

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017.**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)		16.426.992,00
(heraf andel af fælleshus 478.456 kr.)		
Vinduer og døre		187.078,50
Gasfyr		254.600,00
Tilgode fælleshus		4.924,00
Forudbetalte omkostninger		40.261,50
Nordea, driftskonto		422.754,77
Kassebeholdning		485,10
Aktiver i alt		<u>17.337.095,87</u>

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	3.312.312,00	
Overført resultat (note 3)	4.206.992,96	
Afdrag prioritetsgæld	125.114,85	
Afskrivning vinduer og døre	(748.314,00)	
Afskrivning gasfyr	(381.900,00)	
Egenkapital i alt	<u>6.514.205,81</u>	6.514.205,81

Henlæggelser:

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg (note 4)	<u>357.504,91</u>	
Henlæggelser i alt	<u>357.504,91</u>	357.504,91

Gæld:

Nordea Kredit (note 6)	10.452.885,15	
Skyldige omkostninger	<u>12.500,00</u>	
Gæld i alt	<u>10.465.385,15</u>	10.465.385,15
Passiver i alt		<u>17.337.095,87</u>

NOTER1. Ejendommen VESTERHEGNET I

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 31.12.2016. (udløber 30.06.2018)

38.500.000,00

Off. vurdering pr. 01.10. 2016

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	(381.900,00)	254.600,00
Vinduer og døre 2009	935.392,50	
Afskrivning	(748.314,00)	187.078,50
		<u>16.868.670,50</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>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
<u>Egenkapital</u>	6.514.205,81	12.405.150,50	27.805.150,50
<u>Indskudskapital</u>	3.312.312	3.312.312	3.312.312
<u>Andelskrone</u>	<u>1,966664315</u>	<u>3,74516365</u>	<u>8,394484125</u>

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	395.321	752.819	1.687.384
Andelsbolig B	182.271	358.466	682.635	1.530.071
Andelsbolig C	132.520	260.622	496.309	1.112.437
Andelsbolig D	153.765	302.404	575.875	1.290.778

Egenkapital ved kontantprincippet.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.514.205,81
Anskaffelsessum for ejendom	(16.868.670,50)
Kontantvurdering af ejendom	23.100.000,00
Prioritetsrestgæld	10.452.885,15
Prioritetsgæld til kursværdi	(10.793.269,96)
Egenkapital pr. 31.12.2017	<u>12.405.150,50</u>

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.514.205,81
Anskaffelsessum for ejendom	(16.868.670,50)
Valuarvurdering af ejendom	38.500.000,00
Prioritetsrestgæld	10.452.885,15
Prioritetsgæld til kursværdi	(10.793.269,96)
Egenkapital pr. 31.12.2017	27.805.150,50

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2017	2.608.579,18
Årets resultat	24.684,21
Indfrielse swap	(543.484,64)
Indfrielsesomkostninger	(1.500,00)
Låneomkostninger Nordea	(26.278,00)
Kurstab indfrielse lån 2	(116.615,77)
Honorar Rafn og Søn	(16.808,50)
Ovf afdrag indfriele lån	2.278.416,48
Saldo 31.12.2017	4.206.992,96

4. Henlægelse vedligehold.

Saldo 01.01.2017	89.506,34
Årets henlæggelse	109.980,00
Besparelse på terminer 2017	216.132,32
Overskud omprioritering	3.538,07
Årets forbrug	(61.651,82)
Saldo 31.12.2017	357.504,91

Årets forbrug:

Utæt velux 34	4.338,48
Rådrep velux vf 5 + vh 48	21.717,50
Reserve dele gaseftersyn	3.293,51
Gasfyr 42, vf7 og vf9	2.360,13
Fugning el/gasskabe	24.013,75
Rep terrassedør vf7	890,63
Hjertestarter	5.037,82
	61.651,82

NOTER5. Fællesanlæg

Græsslåning	8.125,00
Rengøring fælleshus	717,80
Havedag	491,94
Container	1.222,50
Flagstang	2.899,00
Mastebeslag	319,95
	<hr/>
	13.776,19
	<hr/>

6. Prioritetsgæld

Nordea Kredit har ydet 1 lån

30-årigt kontantlån med 30 - års løbetid på 10.578.000 kr.
Kontantlånsrenten er 2,241284 med et bidrag på 0,65%

Hjemtaget 2017	10.578.000,00
Afdrag 2017	(125.114,85)
Restgæld pr. 31.12.2017	<hr/> 10.452.885,15 <hr/>

Kursværdi pr. 31.12.2017	<hr/> 10.793.269,96 <hr/>
---------------------------------	----------------------------------

De to gamle lån er i forbindelse med optagelsen af nyt lån blevet indfriet sammen med renteswappen.

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

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.

NOTER7. Nøgletal (fortsat)

	2015	2016	2017
Valuarvurdering	38.500.000	38.500.000	38.500.000
Pr kvm:	22.384	22.384	22.384
Generalforsamlingsbestemte reserver	195.201	89.506	357.505
Pr kvm:	113	52	208
Reserver i procent af ejendomsværdi	1	1	1
Offentlig støtte:			
Foreningen har pr. 31.12.2017 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 2017 pr kvm:	659	703	703
Årets resultat 2017 pr. kvm.	22	14	14
Andelsværdi pr. kvm:	15.876	16.191	16.166
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	5.932	5.762	5.815
Teknisk andelsværdi pr. kvm	21.808	21.953	21.981
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	107	189	100
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	39	41	38
Årets afdrag pr. kvm	212	215	181

A/B Vesterhegnet 1

Omprioritering

Nyt lån	10.578.000,00		
Omkostninger nyt lån	18.078,00		18.078,00
	<u>10.559.922,00</u>		
GI lån			
Saldo 01.01.2017	-6.253.530,63		
Afdrag 2017	141.058,96		
	<u>-6.112.471,67</u>		
Omkostninger	-750,00		750,00
	<u>-6.113.221,67</u>		
Saldo 01.01.2017	-3.819.776,24		
Afdrag 2017	45.664,39		
	<u>-3.774.111,85</u>		
Kurstab	-116.615,77	116.615,77	
Omkostninger	-750,00		750,00
	<u>-3.891.477,62</u>		
Indfrielse swap	<u>-543.484,64</u>	543.464,64	
Omk garanti + Nordea	<u>-8.200,00</u>	8.200,00	
Overskud (note 4)	<u>3.538,07</u>	660.080,41	1.500,00

note 3

note 3

note 3