

Revisor Robert Krogsgaard

ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET 1.

ÅRSRAPPORT 2018.
(24. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2018	3
Driftsbudget 2019	3
Balance pr. 31. december 2018	4
Noter 1 – 7	5-8

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2018 for A/B Vesterhegnet 1 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Køge, den 25. marts 2019

Jens Olsen

Mitzi Lund

Svenn Brorson

Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 25. marts 2019.

Dirigent:

REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2018 for Andelsboligforeningen Vesterhegnet 1.

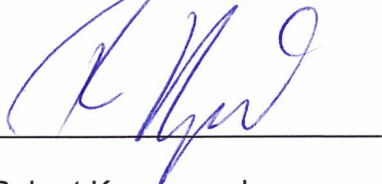
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

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 2. marts 2019



Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2018 1/1 - 31/12	Faktisk 2018 1/1 - 31/12	Budget 2019 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Kreditforening	535.032,00	535.032,00	535.032,00
Fællesudgifter	286.956,00	286.956,00	295.140,00
Vedligeholdelse	250.032,00	250.032,00	250.032,00
Boligafgift i alt	1.072.020,00	1.072.020,00	1.080.204,00
Salgsgebyrer	-	3.500,00	-
Indtægter i alt	1.072.020,00	1.075.520,00	1.080.204,00
Udgifter:			
Telefon - bredbånd	4.600,00	4.600,00	4.600,00
Porto og gebyrer	4.000,00	3.994,79	4.000,00
Kontorartikler	3.000,00	2.800,00	3.000,00
Hjemmeside	-	2.150,00	2.200,00
Kontingenter	4.000,00	3.695,50	4.000,00
Ansvarsforsikring	1.300,00	1.270,00	1.300,00
Revision	27.000,00	27.000,00	28.000,00
Konsulenter	10.000,00	11.250,00	10.000,00
Fester - 25 års jubilæum	2.000,00	-	20.000,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	300,00	1.000,00
Gave	-	872,85	-
Møder	3.000,00	1.961,06	3.000,00
Ejendomsskat	120.000,00	122.067,53	128.000,00
Ejendomsforsikring	28.000,00	28.012,13	29.000,00
Henlæggelse vedligehold	250.032,00	250.032,00	250.032,00
Fællesanlæg	5. 20.000,00	20.450,65	20.000,00
Gasfyr	22.000,00	21.836,70	22.000,00
Snerydning	20.000,00	18.500,00	20.000,00
Drift, fælleshus	17.000,00	10.611,00	15.000,00
Prioritetsrenter	250.000,00	281.882,02	278.000,00
Afdrag, prioritetsgæld	6. 285.000,00	253.084,67	257.032,00
Udgifter i alt	1.071.932,00	1.066.370,90	1.100.164,00
Regnskabsmæssigt resultat i alt	88,00	9.149,10	(19.960,00)

Som af bestyrelsen foreslås overført til 2019

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018.**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)		16.426.992,00
(heraf andel af fælleshus 478.456 kr.)		
Vinduer og døre		93.539,25
Gasfyr		190.950,00
Tilgode fælleshus		5.808,00
Tilgode andelshaver		5.328,00
Forudbetalte omkostninger		18.453,30
Nordea, vedligeholdelse		357.504,91
Nordea, driftskonto		1.839.884,92
Kassebeholdning		477,00
Aktiver i alt		18.938.937,38

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	3.312.312,00	
Overført resultat (note 3)	4.216.142,06	
Afdrag prioritetsgæld	378.199,52	
Afskrivning vinduer og døre	(841.853,25)	
Afskrivning gasfyr	(445.550,00)	
Egenkapital i alt	6.619.250,33	6.619.250,33

Henlæggelser:

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg (note 4)	573.496,07	
Henlæggelser i alt	573.496,07	573.496,07

Gæld:

Nordea Kredit (note 6)	10.199.800,48	
Mellemregning overdragelse	1.529.140,50	
Skyldige omkostninger	17.250,00	
Gæld i alt	11.746.190,98	11.746.190,98
Passiver i alt		18.938.937,38

NOTER1. Ejendommen VESTERHEGNET I

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 01.11.2018. 39.400.000,00Off. vurdering pr. 01.10. 2017 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>(445.550,00)</u>	190.950,00
Vinduer og døre 2009	935.392,50	
Afskrivning	<u>(841.853,25)</u>	93.539,25
		<u>16.711.481,25</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>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Egenkapital	6.619.250,33	12.685.707,59	28.985.707,59
Indskudskapital	3.312.312	3.312.312	3.312.312
Andelskrone	1,998377668	3,829864937	8,750898946

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	401.696	769.845	1.759.027
Andelsbolig B	182.271	364.246	698.073	1.595.035
Andelsbolig C	132.520	264.825	507.534	1.159.669
Andelsbolig D	153.765	307.281	588.899	1.345.582

Egenkapital ved kontantprincippet.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.619.250,33
Anskaffelsessum for ejendom	(16.711.481,25)
Kontantvurdering af ejendom	23.100.000,00
Prioritetsrestgæld	10.199.800,48
Prioritetsgæld til kursværdi	(10.521.861,97)
Egenkapital pr. 31.12.2018	<u>12.685.707,59</u>

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.619.250,33
Anskaffelsessum for ejendom	(16.711.481,25)
Valuarvurdering af ejendom	39.400.000,00
Prioritetsrestgæld	10.199.800,48
Prioritetsgæld til kursværdi	(10.521.861,97)
Egenkapital pr. 31.12.2018	28.985.707,59

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2018	4.206.992,96
Årets resultat	9.149,10
Saldo 31.12.2018	4.216.142,06

4. Henlæggelse vedligehold.

Saldo 01.01.2018	357.504,91
Årets henlæggelse	250.032,00
Årets forbrug	(34.040,84)
Saldo 31.12.2018	573.496,07

Årets forbrug:

Udeføler VF 3	875,00
Eftersyn 12 gavle	10.376,25
Rep aftræk VH 30	2.268,44
Rep terrassedør vh 32	3.443,13
Gasfyr VH 1,5,40, 48, 50 og VF 9	11.422,22
Toiletstamme VH 36	1.750,00
Roof cleaner	3.719,70
Hjertestarter - tilbehør	186,10
	34.040,84

NOTER5. Fællesanlæg

Græsslåning	18.125,00
Rengøring fælleshus	390,50
Havedag	319,90
Container	961,25
Dannebrogstander	129,00
Vindpose	350,00
Gardena tryksprøjte	175,00
	<hr/>
	20.450,65
	<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%

Saldo 01.01.2018	10.452.885,15
Afdrag 2018	(253.084,67)
Restgæld pr. 31.12.2018	<hr/> 10.199.800,48 <hr/>
 Kursværdi pr. 31.12.2018	 <hr/> 10.521.861,97 <hr/>

7. Nøgletal

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

Opførelsesår: 1994

Fordelingstal:

Opgørelse af andelsværdi: det oprindelige indskud
Opgørelse af boligafgift: Prioriteter, ejendomsskat, ejendomsforsikring og vedligehold
fordeles efter det oprindelige indskud.
Resten af udgifterne deles ligeligt.

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)

	2016	2017	2018
Valuarvurdering	38.500.000	38.500.000	39.400.000
Pr kvm:	22.384	22.384	22.907
Generalforsamlingsbestemte reserver	89.506	357.505	573.496
Pr kvm:	52	208	333
Reserver i procent af ejendomsværdi	1	1	2

Offentlig støtte:

Foreningen har pr. 31.12.2018 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 2018 pr kvm:	703	703	623
Årets resultat 2018 pr. kvm.	14	14	5
Andelsværdi pr. kvm:	16.191	16.166	16.852
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	5.762	5.815	5.748
Teknisk andelsværdi pr. kvm	21.953	21.981	22.601
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	189	100	165
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	41	38	30
Årets afdrag pr. kvm	215	181	147