

Revisor Robert Krogsgaard

ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET 1.

ÅRSRAPPORT 2019.
(25. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2019	3
Driftsbudget 2020	3
Balance pr. 31. december 2019	4
Noter 1 – 7	5-8

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2019 for A/B Vesterhegnet 1 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Køge, den 13. juli 2020



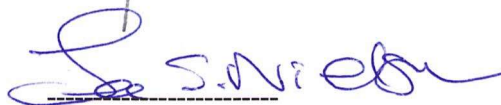
Jens Olsen



Leif Gustavsen



Svann Brorson



Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 13. juli 2020.

Dirigent:



REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2019 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 12. februar 2020



Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2019 1/1 - 31/12	Faktisk 2019 1/1 - 31/12	Budget 2020 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Kreditforening	535.032,00	535.032,00	451.032,00
Fællesudgifter	295.140,00	295.140,00	306.816,00
Vedligeholdelse	250.032,00	250.032,00	250.032,00
Boligafgift i alt	1.080.204,00	1.080.204,00	1.007.880,00
Salgsgebyrer	-	23.000,00	-
Indtægter i alt	1.080.204,00	1.103.204,00	1.007.880,00
Udgifter:			
Telefon - bredbånd	4.600,00	4.800,00	4.800,00
Porto og gebyrer	4.000,00	5.763,01	5.000,00
Kontorartikler	3.000,00	4.059,00	3.000,00
Småanskaffelser	-	2.189,00	-
Hjemmeside	2.200,00	2.150,00	2.200,00
Kontingenter	4.000,00	3.762,00	4.000,00
Ansvarsforsikring	1.300,00	1.270,00	1.300,00
Revision	28.000,00	28.000,00	28.000,00
Konsulenter	10.000,00	16.250,00	10.000,00
Fester - 25 års jubilæum	20.000,00	13.770,94	-
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Gave	-	480,80	-
Møder	3.000,00	1.657,15	3.000,00
Ejendomsskat	128.000,00	130.592,99	140.000,00
Ejendomsforsikring	29.000,00	26.331,06	27.000,00
Henlæggelse vedligehold	250.032,00	250.032,00	250.032,00
Fællesanlæg	20.000,00	29.165,95	15.000,00
Gasfyr	22.000,00	22.181,55	23.000,00
Snerydning	20.000,00	19.500,00	19.500,00
Drift, fælleshus	15.000,00	20.347,00	20.000,00
Prioritetsrenter	278.000,00	274.936,78	156.000,00
Afdrag, prioritetsgæld	257.032,00	258.804,87	295.000,00
Renteudgifter	-	7,37	-
Udgifter i alt	1.100.164,00	1.116.051,47	1.007.832,00
Regnskabsmæssigt resultat i alt	-19.960,00	-12.847,47	48,00

Som af bestyrelsen foreslås overført til 2020

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019.**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)		16.426.992,00
(heraf andel af fælleshus 478.456 kr.)		
Gasfyr		127.300,00
Tilgode fælleshus		7.262,00
Forudbetalte omkostninger		42.128,25
Nordea, vedligeholdelse		573.496,07
Nordea, driftskonto		376.714,48
Aktiver i alt		17.553.892,80

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	3.312.312,00	
Overført resultat (note 3)	3.496.002,11	
Afdrag prioritetsgæld	-	
Afskrivning gasfyr	-509.200,00	
Egenkapital i alt	6.299.114,11	6.299.114,11

Henlæggelser:

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg (note 4)	846.191,19	
Henlæggelser i alt	846.191,19	846.191,19

Gæld:

Realkredit DK (note 6)	10.350.000,00	
Mellemregning overdragelse	8.784,97	
Skyldige omkostninger	49.802,53	
Gæld i alt	10.408.587,50	10.408.587,50
Passiver i alt		17.553.892,80

NOTER1. Ejendommen VESTERHEGNET I

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 31.12.2019 **39.500.000,00**Off. vurdering pr. 01.10. 2018 **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	-509.200,00	127.300,00
		16.554.292,00

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	3.312.312,00

Andelens værdi opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum og kontantvurderingsprincippet opgøres således:

	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Egenkapital	6.299.114,11	12.857.406,97	29.257.406,97
Indskudskapital	3.312.312	3.312.312	3.312.312
<u>Andelskrone</u>	1,901727286	3,881701654	8,832926056

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	382.268	780.265	1.775.515
Andelsbolig B	182.271	346.630	707.522	1.609.986
Andelsbolig C	132.520	252.017	514.403	1.170.539
Andelsbolig D	153.765	292.419	596.870	1.358.195

Egenkapital ved kontantprincippet.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.299.114,11
Anskaffelsessum for ejendom	-16.554.292,00
Kontantvurdering af ejendom	23.100.000,00
Prioritetsrestgæld	10.350.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-10.337.415,14
Egenkapital pr. 31.12.2019	12.857.406,97

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.299.114,11
Anskaffelsessum for ejendom	-16.554.292,00
Valuarvurdering af ejendom	39.500.000,00
Prioritetsrestgæld	10.350.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-10.337.415,14
Egenkapital pr. 31.12.2019	29.257.406,97

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2019	4.216.142,06
Årets resultat	-12.847,47
Kurstab Nordea	-303.989,37
Gebyr indfrielse Nordea	-750,00
Afdrag indfriet lån Nordea	637.004,39
Låneomkostninger Real DK	-34.165,00
Vinduer og døre fuldt afskrevet	-935.392,50
Overskud omprioritering ovf til vedligehold	-70.000,00
Saldo 31.12.2019	3.496.002,11

4. Henlægelse vedligehold.

Saldo 01.01.2019	573.496,07
Årets henlæggelse	250.032,00
Overskud omprioritering	70.000,00
Årets forbrug	-47.336,88
Saldo 31.12.2019	846.191,19

Årets forbrug:

Hoveddør VF 9	965,63
Gasfyr VH30,32,38,42, VF 7	3.962,94
Reserve dele ved eftersyn gasfyr	1.612,06
Rep gulv og hoveddør 36	6.108,75
Vejbump	34.687,50
	47.336,88

NOTER5. Fællesanlæg

Græsslåning	19.750,00
Pullert	4.625,00
Kranvogn til stor sten	1.500,00
Terrassebrædder	388,80
Rengøring fælleshus	353,65
Havedag	251,00
Container	1.387,50
Vimpel	130,00
Maling	780,00
	<u>29.165,95</u>

6. Prioritetsgæld

Realkredit Danmark har ydet 1 lån

**30- årigt kontantlån med 30 - års løbetid på 10.350.000 kr.
Kontantlånsrenten er 1,0928% med et bidrag på 0,42%
Udløb 2050**

Hjemtaget lån 31.12.2019	10.350.000,00
Afdrag 2019	-
Restgæld pr. 31.12.2019	<u>10.350.000,00</u>
Kursværdi pr. 31.12.2019	<u>10.337.415,14</u>

Provenuet af lånet er brugt til at indfri gammelt lån med restgæld 9.940.995,61

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: 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)

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Valuarvurdering	38.500.000	39.400.000	39.500.000
Pr kvm:	22.384	22.907	22.965
Generalforsamlingsbestemte reserver:	357.505	573.496	846.191
Pr kvm:	208	333	492
Reserver i procent af ejendomsværdi	1	2	3
Offentlig støtte:			
Foreningen har pr. 31.12.2013 modtaget støtte fra stat og kommune. på 143.624,11 kr. Heraf udgør den kommunale del 15.209,54 kr.			
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 2019 pr kvm:	703	623	628
Årets resultat 2019 pr. kvm.	14	5	-7
Andelsværdi pr. kvm:	16.166	16.852	17.010
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	5.815	5.748	5.470
Teknisk andelsværdi pr. kvm	21.981	22.601	22.480
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	100	165	173
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	38	30	37
Årets afdrag pr. kvm	181	147	150