

Revisor Robert Krogsgaard

ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET 1.

ÅRSRAPPORT 2020.

(26. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2021


INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2020	3
Driftsbudget 2021	3
Balance pr. 31. december 2020	4
Noter 1 – 7	5-8

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2020 for A/B Vesterhegnet 1 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Køge, den 10. maj 2021



Jens Olsen



Leif Gustavsen



Svann Brorson



Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 10. maj 2021.

Dirigent:



REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2020 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 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Krogsgaard', is written over a horizontal line.

Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2020 1/1 - 31/12	Faktisk 2020 1/1 - 31/12	Budget 2021 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Kreditforening	451.032,00	451.032,00	446.880,00
Fællesudgifter	306.816,00	306.816,00	313.500,00
Vedligeholdelse	250.032,00	250.032,00	250.032,00
Boligafgift i alt	1.007.880,00	1.007.880,00	1.010.412,00
Salgsgebyrer	-	5.000,00	-
Indtægter i alt	1.007.880,00	1.012.880,00	1.010.412,00
Udgifter:			
Telefon - bredbånd	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Porto og gebyrer	5.000,00	6.788,89	7.000,00
Kontorartikler	3.000,00	2.900,00	3.000,00
Hjemmeside	2.200,00	2.200,00	2.200,00
Kontingenter	4.000,00	3.904,50	4.000,00
Ansvarsforsikring	1.300,00	1.270,00	1.300,00
Revision	28.000,00	28.000,00	30.000,00
Konsulenter	10.000,00	6.250,00	-
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Gave	-	800,40	-
Møder	3.000,00	1.938,60	2.000,00
Ejendomsskat	140.000,00	132.336,61	136.000,00
Ejendomsforsikring	27.000,00	26.806,76	27.000,00
Henlæggelse vedligehold	250.032,00	250.032,00	250.032,00
Fællesanlæg	5. 15.000,00	22.968,41	26.000,00
Gasfyr	23.000,00	22.871,25	23.000,00
Snerydning	19.500,00	19.500,00	17.000,00
Drift, fælleshus	20.000,00	23.289,87	26.000,00
Prioritetsrenter	156.000,00	155.748,19	150.437,00
Afdrag, prioritetsgæld	6. 295.000,00	294.792,95	296.428,00
Renteudgifter	-	513,39	3.000,00
Udgifter i alt	1.007.832,00	1.007.711,82	1.010.197,00
Regnskabsmæssigt resultat i alt	48,00	5.168,18	215,00

Som af bestyrelsen foreslås overført til 2021

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)		16.426.992,00
(heraf andel af fælleshus 478.456 kr.)		
Gasfyr		63.650,00
Tilgode fælleshus		9.865,17
Forudbetalte omkostninger		19.342,50
Arbejdernes Landsbank, vedligeholdelse		800.000,00
Nordea, vedligeholdelse		43.818,01
Arbejdernes Landsbank, drift		198.933,32
Nordea, driftskonto		18.000,38
Aktiver i alt		17.580.601,38

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	3.312.312,00	
Overført resultat (note 3)	3.571.170,29	
Afdrag prioritetsgæld	294.792,95	
Afskrivning gasfyr	-572.850,00	
Egenkapital i alt	6.605.425,24	6.605.425,24

Henlæggelser:

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg (note 4)	868.269,09	
Henlæggelser i alt	868.269,09	868.269,09

Gæld:

Realkredit DK (note 6)	10.055.207,05	
Mellemregning overdragelse	30.000,00	
Skyldige omkostninger	21.700,00	
Gæld i alt	10.106.907,05	10.106.907,05
Passiver i alt		17.580.601,38

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
Gasfy 2010	636.500,00	
Afskrivning	-572.850,00	63.650,00
		16.490.642,00

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	6.605.425,24	13.085.602,36	29.485.602,36
Indskudskapital	3.312.312	3.312.312	3.312.312
<u>Andelskrone</u>	1,994203819	3,950594739	8,90181914

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	400.857	794.113	1.789.364
Andelsbolig B	182.271	363.486	720.079	1.622.543
Andelsbolig C	132.520	264.272	523.533	1.179.669
Andelsbolig D	153.765	306.639	607.463	1.368.788

Egenkapital ved kontantprincippet.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.605.425,24
Anskaffelsessum for ejendom	-16.490.642,00
Kontantvurdering af ejendom	23.100.000,00
Prioritetsrestgæld	10.055.207,05
Prioritetsgæld til kursværdi	-10.184.387,93
Egenkapital pr. 31.12.2020	13.085.602,36

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.605.425,24
Anskaffelsessum for ejendom	-16.490.642,00
Valuarvurdering af ejendom	39.500.000,00
Prioritetsrestgæld	10.055.207,05
Prioritetsgæld til kursværdi	-10.184.387,93
Egenkapital pr. 31.12.2020	29.485.602,36

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2020	3.566.002,11
Årets resultat	5.168,18
Saldo 31.12.2020	3.571.170,29

4. Henlægelse vedligehold.

Saldo 01.01.2020	776.191,19
Årets henlæggelse	250.032,00
Årets forbrug	-157.954,10
Saldo 31.12.2020	868.269,09

Årets forbrug:

Gasfyr 3,5,7,28, 40 46, 48	7.316,12
Rep dør 44	1.775,00
Dørlist 9, 36, 46	5.000,00
Reg bump	6.125,00
Fuger i kabiner	12.375,00
Køge Slam 34	4.117,30
Velux 9	24.185,00
Maling stern, karnap og gavle	94.687,50
Rente Nordea	2.373,18
	157.954,10

5. Fællesanlæg

Græsslåning	19.750,00
Krogsæt flagline	38,00
Trillebørhåndtag	170,00
Gynge + sjækler	457,90
Rengøring fælleshus	198,28
Havedag	1.019,85
Container	1.334,38
	22.968,41

NOTER6. 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

Saldo 01.01.2020	10.350.000,00
Afdrag 2020	-294.792,95
Restgæld pr. 31.12.2020	10.055.207,05
Kursværdi pr. 31.12.2020	10.184.387,93

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: 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.

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Valuarvurdering	39.400.000	39.500.000	39.500.000
Pr kvm:	22.907	22.965	22.965
Generalforsamlingsbestemte reserver:	573.496	846.191	868.269
Pr kvm:	333	492	505
Reserver i procent af ejendomsværdi	2	3	3

NOTER7. Nøgletal (fortsat)**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.

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Boligafgift december 2020 pr kvm:	623	628	586
Årets resultat 2020 pr. kvm	5	-7	3
Andelsværdi pr. kvm:	16.852	17.010	17.143
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	5.748	5.470	5.242
Teknisk andelsværdi pr. kvm	22.601	22.480	22.385
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	165	173	237
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	30	37	39
Årets afdrag pr. kvm	147	150	171