

# Revisor Robert Krogsgaard

## ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET 1.

### ÅRSRAPPORT 2021.

(27. regnskabsår)

SAMT

### DRIFTSBUDGET FOR 2022

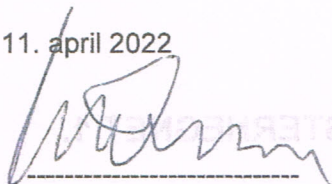
INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2021	3
Driftsbudget 2022	3
Balance pr. 31. december 2021	4
Noter 1 – 7	5-8

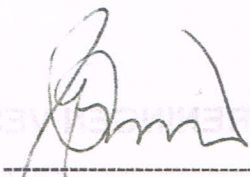
Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2021 for A/B Vesterhegnet 1 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

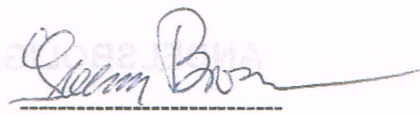
Køge, den 11. april 2022



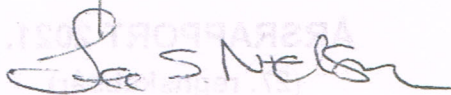
Jens Olsen



Leif Gustavsen



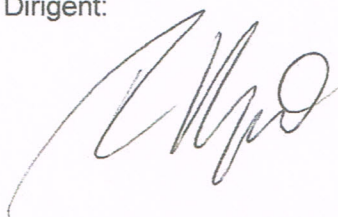
Svann Brorson



Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 11. april 2021.

Dirigent:







**RESULTATOPGØRELSE.**

Note nr.	Budget 2021 1/1 - 31/12	Faktisk 2021 1/1 - 31/12	Budget 2022 1/1 - 31/12
<b>Indtægter:</b>			
Kreditforening	446.880,00	446.880,00	445.632,00
Fællesudgifter	313.500,00	313.500,00	314.748,00
Vedligeholdelse	250.032,00	250.032,00	250.032,00
<b>Boligafgift i alt</b>	<b>1.010.412,00</b>	<b>1.010.412,00</b>	<b>1.010.412,00</b>
Salgsgebyrer	-	5.000,00	-
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.010.412,00</b>	<b>1.015.412,00</b>	<b>1.010.412,00</b>
<b>Udgifter:</b>			
Telefon - bredbånd	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Porto og gebyrer	7.000,00	2.633,38	5.000,00
Kontorartikler	3.000,00	2.900,00	3.000,00
Hjemmeside	2.200,00	2.318,00	2.400,00
Kontingenter	4.000,00	4.018,50	4.000,00
Ansvarsforsikring+ Netbank	1.300,00	1.453,96	2.100,00
Revision	30.000,00	30.000,00	31.250,00
Konsulenter	-	-	-
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Gave	-	-	-
Møder	2.000,00	1.322,76	2.000,00
Ejendomsskat	136.000,00	132.336,61	136.000,00
Ejendomsforsikring	27.000,00	27.579,22	29.000,00
Henlæggelse vedligehold	250.032,00	250.032,00	250.032,00
Fællesanlæg	5. 26.000,00	20.845,47	24.000,00
Gasfyr	23.000,00	23.028,00	23.341,00
Snerydning	17.000,00	17.000,00	17.000,00
Drift, fælleshus	26.000,00	16.479,75	28.000,00
Prioritetsrenter	150.437,00	150.437,36	145.935,00
Afdrag, prioritetsgæld	6. 296.428,00	296.427,70	299.680,00
Renteudgifter	3.000,00	1.299,67	1.800,00
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.010.197,00</b>	<b>984.912,38</b>	<b>1.010.338,00</b>
<b>Regnskabsmæssigt resultat i alt</b>	<b>215,00</b>	<b>30.499,62</b>	<b>74,00</b>

Som af bestyrelsen foreslås overført til 2022

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## Aktiver:

Ejendommens værdi ( note 1 )	16.426.992,00	
( heraf andel af fælleshus 478.456 kr. )		
Forudbetalte omkostninger	43.623,00	
Arbejdernes Landsbank, vedligeholdelse	864.501,22	
Arbejdernes Landsbank, drift	392.701,29	
<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.727.817,51</b>	

## Passiver:

## Egenkapital:

Kapitalkonto ( note 2 )	3.312.312,00	
Overført resultat ( note 3 )	2.965.169,91	
Afdrag prioritetsgæld	591.220,65	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.868.702,56</b>	6.868.702,56

## Henlæggelser:

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg ( note 4 )	1.075.490,31	
<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>1.075.490,31</b>	1.075.490,31

## Gæld:

Realkredit DK ( note 6 )	9.758.779,35	
Gæld Fælleshus	3.170,83	
Skyldige omkostninger	21.674,46	
<b>Gæld i alt</b>	<b>9.783.624,64</b>	9.783.624,64

## Passiver i alt

**17.727.817,51**



**NOTER****1. Ejendommen VESTERHEGNET I**

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 31.12.2021

**41.500.000,00**

Off. vurdering pr. 01.10. 2020

**23.100.000,00**

Anskaffelsespris pr. 01.02.1994:

Ejendom

15.948.536,00

Andel fælleshus ( 19/40 )

478.456,00

**16.426.992,00****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	6.868.702,56	13.870.035,91	32.270.035,91
Indskudskapital	3.312.312	3.312.312	3.312.312
<b>Andelskrone</b>	<b>2,073688276</b>	<b>4,187418308</b>	<b>9,742450563</b>

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	416.834	841.717	1.958.340
Andelsbolig B	182.271	377.973	763.245	1.775.766
Andelsbolig C	132.520	274.805	554.917	1.291.070
Andelsbolig D	153.765	318.861	643.878	1.498.048

**Egenkapital ved kontantprincippet.**

Regnskabsmæssig egenkapital	6.868.702,56
Anskaffelsessum for ejendom	-16.426.992,00
Kontantvurdering af ejendom	23.100.000,00
Prioritetsrestgæld	9.758.779,35
Prioritetsgæld til kursværdi	-9.430.454,00
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>13.870.035,91</b>

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	6.868.702,56
Anskaffelsessum for ejendom	-16.426.992,00
Valuarvurdering af ejendom	41.500.000,00
Prioritetsrestgæld	9.758.779,35
Prioritetsgæld til kursværdi	-9.430.454,00
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>32.270.035,91</b>

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2021	3.571.170,29
Årets resultat	30.499,62
Afskrivning gasfyr	-636.500,00
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>2.965.169,91</b>

4. Henlægelse vedligehold.

Saldo 01.01.2021	868.269,09
Årets henlæggelse	250.032,00
Årets forbrug	-42.810,78
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>1.075.490,31</b>

Årets forbrug:

Gasfyr VH 3,5,34,40,50, VF 5	10.132,49
Glargemester VH 38+44	4.177,51
Glargemester rep døre	8.885,63
Fugtighedsmåler	179,95
Fugemasse	231,00
Køge Slam VH 34 + tv	6.687,57
Velux slutblik	142,50
Udskiftning paskvil VH 34+ VH 40	5.516,88
Justering havedør VH 36 + VH 40	1.607,50
ISO aftræk VH 1	1.481,88
Rente Nordea	3.767,87
	<b>42.810,78</b>

5. Fællesanlæg

Græsslåning	18.500,00
Vimpel/stander	417,00
Havedag	585,35
Container	1.343,12
	<b>20.845,47</b>

**NOTER**

**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**

Saldo 01.01.2021

Afdrag 2021

**Restgæld pr. 31.12.2021**

**Kursværdi pr. 31.12.2021**

10.055.207,05

-296.427,70

**9.758.779,35**

**9.430.454,00**



NOTER7. 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.

	2019	2020	2021
<b>Valuarvurdering</b>	<b>39.500.000</b>	<b>39.500.000</b>	<b>41.500.000</b>
Pr kvm:	22.965	22.965	24.128
<b>Generalforsamlingsbestemte reserver:</b>	<b>846.191</b>	<b>868.269</b>	<b>1.075.490</b>
Pr kvm:	492	505	625
Reserver i procent af ejendomsværdi	3	3	3

**Offentlig støtte:**

Foreningen har pr. 31.12.2013 modtaget støtte fra stat og kommune på 143.624,11. Heraf  
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.

	2019	2020	2021
Boligafgift december 2021 pr kvm:	628	586	587
Årets resultat 2021 pr. kvm	(7)	3	18
Andelsværdi pr. kvm:	17.010	17.143	18.762
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	5.470	5.242	4.932
Teknisk andelsværdi pr. kvm	22.480	22.385	23.694
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	173	237	170
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	37	39	40
Årets afdrag pr. kvm	147	150	172