

# **Revisor Robert Krogsgaard**

**ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET 1.**

**ÅRSRAPPORT 2022.**

**(28. regnskabsår)**

**SAMT**

**DRIFTSBUDGET FOR 2023**

H P Hansensvej 19 \* 4500 Nykøbing Sjælland \* Mobil: 40 11 90 99 \* E-mail: [robert@nyka.dk](mailto:robert@nyka.dk) \*

CVR-nr.: 56 44 57 57

Bank: Sparekassen Sjælland, Algade 12, 4500 Nykøbing Sjælland, konto nr. 0517 0000253487

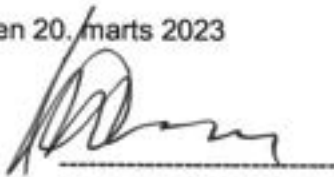
**INDHOLDSFORTEGNELSE:**

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2022	3
Driftsbudget 2023	3
Balance pr. 31. december 2022	4
Noter 1 – 7	5-8

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2022 for A/B Vesterhegnet 1 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

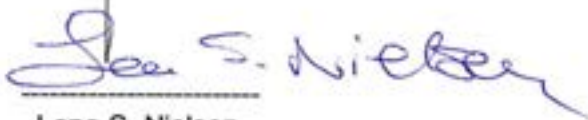
Bestyrelsens underskrifter:

Køge, den 20. marts 2023

  
Jens Olsen

  
Lelf Gustavsen

  
Svann Brorson

  
Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 20. marts 2023.

Dirigent:



**REGNSKABSPÅTEGNING:**

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2022 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 21. februar 2023



---

Robert Krogsgaard  
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2022 1/1 - 31/12	Faktisk 2022 1/1 - 31/12	Budget 2023 1/1 - 31/12
<b>Indtægter:</b>			
Kreditforening	445.632,00	446.880,00	444.348,00
Fællesudgifter	314.748,00	313.500,00	318.276,00
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>1.012.656,00</b>
Salgsgebyrer	-	-	-
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.010.412,00</b>	<b>1.010.412,00</b>	<b>1.012.656,00</b>
<b>Udgifter:</b>			
Telefon - bredbånd	4.800,00	4.900,00	5.000,00
Porto og gebyrer	5.000,00	2.858,45	4.000,00
Kontorartikler	3.000,00	3.200,00	2.000,00
Hjemmeside	2.400,00	3.720,75	3.000,00
Kontingenter	4.000,00	4.132,50	4.000,00
Ansvarsforsikring+ Netbank	2.100,00	2.011,80	2.100,00
Revision	31.250,00	31.250,00	32.500,00
Konsulenter	-	-	-
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Gave	-	-	-
Møder	2.000,00	1.914,50	2.500,00
Ejendomsskat	136.000,00	134.427,79	140.000,00
Ejendomsforsikring	29.000,00	27.328,06	30.000,00
Henlæggelse vedligehold	250.032,00	250.032,00	250.032,00
Fællesanlæg	24.000,00	20.709,26	24.000,00
Gasfyr	23.341,00	23.341,50	24.000,00
Snerydning	17.000,00	18.125,00	20.000,00
Drift, fælleshus	28.000,00	15.603,00	24.000,00
Prioritetsrenter	145.935,00	145.934,60	141.382,00
Afdrag, prioritetsgæld	299.680,00	299.680,35	302.969,00
Renteudgifter	1.800,00	1.054,46	-
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.010.338,00</b>	<b>990.224,02</b>	<b>1.012.483,00</b>
<b>Regnskabsmæssigt resultat i alt</b>	<b>74,00</b>	<b>20.187,98</b>	<b>173,00</b>

Som af bestyrelsen foreslås overført til 2023

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**Aktiver:**

Ejendommens værdi ( note 1 )		16.426.992,00
( heraf andel af fælleshus 478.456 kr. )		
Forudbetalte omkostninger		20.432,38
Tilgodehavende Fælleshus		18.653,17
Arbejdernes Landsbank, vedligeholdelse		1.071.410,11
Arbejdernes Landsbank, drift		357.258,53
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.894.746,19</b>

**Passiver:****Egenkapital:**

Kapitalkonto ( note 2 )	3.312.312,00	
Overført resultat ( note 3 )	2.915.357,89	
Afdrag prioritetsgæld	890.901,00	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.118.570,89</b>	7.118.570,89

**Henlæggelser:**

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg ( note 4 )	1.301.451,30	
<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>1.301.451,30</b>	1.301.451,30

**Gæld:**

Realkredit DK ( note 6 )	9.459.099,00	
Skyldige omkostninger	15.625,00	
<b>Gæld i alt</b>	<b>9.474.724,00</b>	9.474.724,00
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.894.746,19</b>



NOTER1. Ejendommen VESTERHEGNET I

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 31.12.2021 41.500.000,00Off. 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
	<u>16.426.992,00</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	7.118.570,89	16.189.012,10	33.389.012,10
Indskudskapital	3.312.312	3.312.312	3.312.312
<b>Andelskrone</b>	<b>2,149124506</b>	<b>4,887526326</b>	<b>10,08027387</b>

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	431.998	982.447	2.026.246
Andelsbolig B	182.271	391.723	890.854	1.837.342
Andelsbolig C	132.520	284.802	647.695	1.335.838
Andelsbolig D	153.765	330.460	751.530	1.549.993

Egenkapital efter off. vurdering

Regnskabsmæssig egenkapital	7.118.570,89
Anskaffelsessum for ejendom	-16.426.992,00
Kontantvurdering af ejendom	23.100.000,00
Prioritetsrestgæld	9.459.099,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-7.061.665,79
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<u><b>16.189.012,10</b></u>

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	7.118.570,89
Anskaffelsessum for ejendom	-16.426.992,00
Valuarvurdering af ejendom	41.500.000,00
Prioritetsrestgæld	9.459.099,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-7.061.665,79
Buffer	-1.200.000,00
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<b>33.389.012,10</b>

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2022	2.965.169,91
Årets resultat	20.187,98
Hensættelse vedligeholdelse reg. tidl år	-70.000,00
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>2.915.357,89</b>

4. Henlæggelse vedligehold.

Saldo 01.01.2022	1.075.490,31
Årets henlæggelse	250.032,00
Årets forbrug	-94.071,01
Regulering tidl år	70.000,00
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>1.301.451,30</b>

**Årets forbrug:**

Gasfyr VH 5,28,30,36,40,42,44,46,48,50, VF 7 og 9	27.565,18
Emhætte VH1	8.206,00
Nøglebokse	(3,00)
Tagrens	1.290,00
Rep af døre VH 28,32,40, VF9	7.764,38
Årsgennemgang	6.856,25
Indv væg VF9	1.193,75
Loft VH36	5.137,50
Hjertestarter	548,25
Loftlem + udskifning isolering VF9	25.182,50
Valuar	6.250,00
Rente Nordea <i>ARLO LAMSBORN</i>	4.080,20
	<b>94.071,01</b>

5. Fællesanlæg

Græsslåning	20.625,00
Flagline	198,00
Havedag	769,70
Container	1.305,56
Salg steakknive	-2.189,00
	<b>20.709,26</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 01.01.2022	9.758.779,35
Afdrag 2022	-299.680,35
Restgæld pr. 31.12.2022	<u>9.459.099,00</u>
Kursværdi pr. 31.12.2022	<u>7.061.665,79</u>



**NOTER****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.

	2020	2021	2022
<b>Valuarvurdering</b>	<b>39.500.000</b>	<b>41.500.000</b>	<b>41.500.000</b>
Pr kvm:	22.965	24.128	24.128
<b>Generalforsamlingsbestemte reserver:</b>	<b>868.269</b>	<b>1.075.490</b>	<b>1.301.451</b>
Pr kvm:	505	625	757
Reserver i procent af ejendomsværdi	3	3	4

**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.

	2020	2021	2022
Boligafgift december 2022 pr kvm:	586	587	587
Årets resultat 2022 pr. kvm	3	18	12
Andelsværdi pr. kvm:	17.143	18.762	19.412
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	5.242	4.932	4.655
Teknisk andelsværdi pr. kvm	22.385	23.694	24.067
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	237	170	200
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	39	40	42
Årets afdrag pr. kvm	150	172	174