

## ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET 1.

### ARSRAPPORT 2023. (29. regnskabsår)

SAMT

### DRIFTSBUDGET FOR 2024

**INDHOLDSFORTEGNELSE:**

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2023	3
Driftsbudget 2024	3
Balance pr. 31. december 2023	4
Noter 1 – 7	5-8

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2023 for A/B Vesterhegnet 1 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

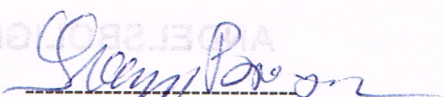
Køge, den 25. marts 2024



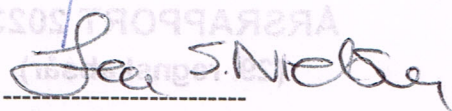
Jens Olsen



Leif Gustavsen



Svann Brorson



Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 25. marts 2024.

Dirigent:



**REGNSKABSPÅTEGNING:**

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2023 for Andelsboligforeningen Vesterhegnet 1.

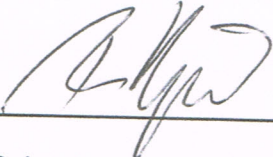
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

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 1. marts 2024



---

Robert Krogsgaard  
revisor.



**RESULTATOPGØRELSE.**

Note nr.	Budget 2023 1/1 - 31/12	Faktisk 2023 1/1 - 31/12	Budget 2024 1/1 - 31/12
<b>Indtægter:</b>			
Kreditforening	444.348,00	444.348,00	444.120,00
Fællesudgifter	318.276,00	318.276,00	295.260,00
Vedligeholdelse	250.032,00	250.032,00	250.032,00
<b>Boligafgift i alt</b>	<b>1.012.656,00</b>	<b>1.012.656,00</b>	<b>989.412,00</b>
Salgsgebyrer	-	-	-
Renteindtægter	-	46,25	-
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.012.656,00</b>	<b>1.012.702,25</b>	<b>989.412,00</b>
<b>Udgifter:</b>			
Telefon - bredbånd	5.000,00	4.900,00	5.000,00
Porto og gebyrer	4.000,00	4.561,92	4.000,00
Kontorartikler	2.000,00	3.000,00	2.000,00
Hjemmeside	3.000,00	3.282,75	3.500,00
Kontingenter	4.000,00	4.265,50	4.000,00
Ansvarsforsikring+ Netbank	2.100,00	2.103,97	2.100,00
Revision	32.500,00	32.500,00	32.500,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	540,00	1.000,00
Møder	2.500,00	1.986,60	2.500,00
Ejendomsskat	140.000,00	134.427,79	109.106,00
Ejendomsforsikring	30.000,00	30.533,04	30.000,00
Henlæggelse vedligehold	250.032,00	250.032,00	250.032,00
Fællesanlæg	5. 24.000,00	27.807,95	24.000,00
Gasfyr	24.000,00	23.697,75	24.410,00
Snerydning	20.000,00	20.625,00	21.000,00
Drift, fælleshus	24.000,00	29.742,00	30.000,00
Prioritetsrenter	141.382,00	141.382,41	137.827,00
Afdrag, prioritetsgæld	6. 302.969,00	302.968,71	306.293,00
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.012.483,00</b>	<b>1.018.357,39</b>	<b>989.268,00</b>
<b>Regnskabsmæssigt resultat i alt</b>	<b>173,00</b>	<b>-5.655,14</b>	<b>144,00</b>

Som af bestyrelsen foreslås overført til 2024

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023****Aktiver:**

Ejendommens værdi ( note 1 )		16.426.992,00
( heraf andel af fælleshus 478.456 kr. )		
Forudbetalte omkostninger		45.778,01
Tilgodehavende Fælleshus		12.823,17
Arbejdernes Landsbank, vedligeholdelse		1.566.842,15
Arbejdernes Landsbank, drift		25.718,81
<b>Aktiver i alt</b>		<b>18.078.154,14</b>

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

Kapitalkonto ( note 2 )	3.312.312,00	
Overført resultat ( note 3 )	2.909.702,75	
Afdrag prioritetsgæld	1.193.869,71	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.415.884,46</b>	7.415.884,46

**Henlæggelser:**

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg ( note 4 )	1.464.603,38	
<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>1.464.603,38</b>	1.464.603,38

**Gæld:**

Realkredit DK ( note 6 )	9.156.130,29	
Skyldige omkostninger	41.536,01	
<b>Gæld i alt</b>	<b>9.197.666,30</b>	9.197.666,30
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.078.154,14</b>



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

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 31.12.2023

Off. vurdering pr. 01.10. 2020

Grundværdi 2023

Anskaffelsespris pr. 01.02.1994:

Ejendom	15.948.536,00
Andel fælleshus ( 19/40 )	478.456,00
	<b>16.426.992,00</b>

**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	<b>3.312.312,00</b>

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

	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Egenkapital	7.415.884,46	15.973.419,91	37.923.419,91
Indskudskapital	3.312.312	3.312.312	3.312.312
<b>Andelskrone</b>	<b>2,23888464</b>	<b>4,822438197</b>	<b>11,44922939</b>

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	450.040	969.363	2.301.421
Andelsbolig B	182.271	408.084	878.991	2.086.862
Andelsbolig C	132.520	296.697	639.070	1.517.252
Andelsbolig D	153.765	344.262	741.522	1.760.491

**Egenkapital efter off. vurdering**

Regnskabsmæssig egenkapital	7.415.884,46
Anskaffelsessum for ejendom	-16.426.992,00
Kontantvurdering af ejendom	23.100.000,00
Prioritetsrestgæld	9.156.130,29
Prioritetsgæld til kursværdi	-7.271.602,84
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>15.973.419,91</b>

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	7.415.884,46
Anskaffelsessum for ejendom	-16.426.992,00
Valuarvurdering af ejendom	46.000.000,00
Prioritetsrestgæld	9.156.130,29
Prioritetsgæld til kursværdi	-7.271.602,84
Buffer	-950.000,00
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>37.923.419,91</b>

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2023	2.915.357,89
Årets resultat	-5.655,14
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>2.909.702,75</b>

4. Henlægelse vedligehold.

Saldo 01.01.2023	1.301.451,30
Årets henlæggelse	250.032,00
Årets forbrug	-86.879,92
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>1.464.603,38</b>

Årets forbrug:

Gasfyr VH 3, 28,44 og 46.	3.149,21
Velux VH 34,42,44	56.975,00
Døre VH 1, 28,30,36,38, 40,42	13.273,57
Lim tagrender	139,00
Taghæytter VH 1, 28, 44	5.281,93
Hvide striber p-plads	1.355,00
Rensetrage	189,80
Gasbrænder	2.791,25
Nedløbsrør	80,00
Valuar	7.500,00
Køge Slam, VH 42	1.536,01
Rente Arbejdernes Landbank	-5.390,85
	<b>86.879,92</b>

5. Fællesanlæg

Græsslåning	20.625,00
Flagline	356,00
Havedag	618,05
Rengøring Fælleshus	530,90
Container	1.244,05
Hvid stenmaling	478,95
Skilte P-plads	3.955,00
	<b>27.807,95</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 01.01.2023

Afdrag 2023

Restgæld pr. 31.12.2023

Kursværdi pr. 31.12.2023

9.459.099,00

-302.968,71

9.156.130,29

7.271.602,84



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.

	2021	2022	2023
<b>Valuarvurdering</b>	<b>41.500.000</b>	<b>41.500.000</b>	<b>46.000.000</b>
Pr kvm:	24.128	24.128	26.744
<b>Generalforsamlingsbestemte reserver:</b>	<b>1.075.490</b>	<b>1.301.451</b>	<b>1.464.603</b>
Pr kvm:	625	757	852
Reserver i procent af ejendomsværdi	3	4	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.

	2021	2022	2023
Boligafgift december 2023 pr kvm:	586	587	589
Årets resultat 2023 pr. kvm	18	12	-3
Andelsværdi pr. kvm:	18.762	19.412	22.048
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	4.932	4.655	4.388
Teknisk andelsværdi pr. kvm	23.694	24.067	26.436
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	170	200	196
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	40	42	44
Årets afdrag pr. kvm	172	174	176