

ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET 1.

ÅRSRAPPORT 2024.
(30. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2025

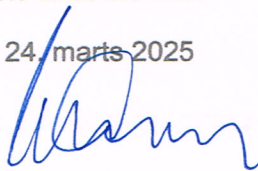
INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2024	3
Driftsbudget 2025	3
Balance pr. 31. december 2024	4
Noter 1 – 7	5-7

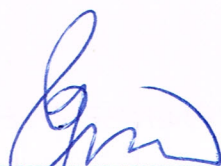
Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2024 for A/B Vesterhegnet 1 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Køge, den 24. marts 2025



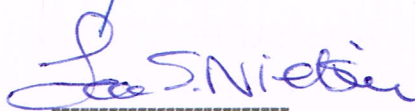
Jens Olsen



Leif Gustavsen



Sverre Brorson

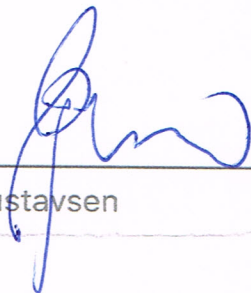


Lene S. Nielsen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 24. marts 2025.

Dirigent:

Køge, den 24. marts 2025



Leif Gustavsen

REGNSKABSPÅTEGNING:

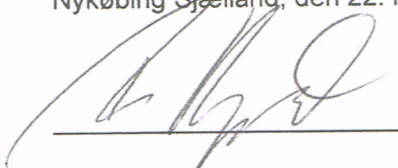
Jeg har udarbejdet årsrapporten 2024 for Andelsboligforeningen Vesterhegnet 1.

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 22. februar 2025



Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

	Note nr.	Budget 2024 1/1 - 31/12	Faktisk 2024 1/1 - 31/12	Budget 2025 1/1 - 31/12
Indtægter:				
Kreditforening		444.120,00	444.120,00	444.120,00
Fællesudgifter		295.260,00	295.260,00	295.260,00
Vedligeholdelse		250.032,00	250.032,00	250.032,00
Boligaft i alt		989.412,00	989.412,00	989.412,00
Salgsgebyrer		-	-	-
Renteindtægter		-	186,17	-
Indtægter i alt		989.412,00	989.598,17	989.412,00
Udgifter:				
Telefon - bredbånd		5.000,00	4.900,00	5.000,00
Porto og gebyrer		4.000,00	5.181,04	5.000,00
Kontorartikler		2.000,00	3.200,00	2.000,00
Hjemmeside		3.500,00	3.274,00	3.500,00
Kontingenter		4.000,00	4.455,50	5.000,00
Ansvarsforsikring+ Netbank		2.100,00	2.191,68	2.300,00
Revision		32.500,00	32.500,00	33.750,00
Kursus/kursusmaterialer		1.000,00	-	1.000,00
Gaver og blomster		-	750,00	-
Møder		2.500,00	2.032,50	2.500,00
Ejendomsskat		109.106,00	109.105,80	110.000,00
Rottebekæmpelse		-	1.166,08	-
Ejendomsforsikring		30.000,00	31.478,00	36.000,00
Henlæggelse vedligehold		250.032,00	250.032,00	250.032,00
Fællesanlæg	5.	24.000,00	22.355,35	24.000,00
Gasfyr		24.410,00	24.410,25	24.410,00
Snerydning		21.000,00	23.125,00	25.000,00
Drift, fælleshus		30.000,00	10.421,00	15.000,00
Prioritetsrenter		137.827,00	136.780,29	134.466,00
Afdrag, prioritetsgæld	6.	306.293,00	306.293,14	309.654,00
Renteudgift		-	581,57	-
Udgifter i alt		989.268,00	974.233,20	988.612,00
Regnskabsmæssigt resultat i alt		144,00	15.364,97	800,00

Som af bestyrelsen foreslås overført til 2025

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

Aktiver:

Ejendommens værdi (note 1)	16.426.992,00
(heraf andel af fælleshus 478.456 kr.)	
Forudbetalte omkostninger	21.532,24
Tilgodehavende Fælleshus	15.503,17
Arbejdernes Landsbank, vedligeholdelse	1.697.739,53
Arbejdernes Landsbank, drift	59.589,88
Aktiver i alt	<u>18.221.356,82</u>

Passiver:

Egenkapital:		
Kapitalkonto (note 2)	3.312.312,00	
Overført resultat (note 3)	2.925.067,72	
Afdrag prioritetsgæld	1.500.162,85	
Egenkapital i alt	<u>7.737.542,57</u>	7.737.542,57

Henlæggelser:

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg (note 4)	1.599.789,60	
Henlæggelser i alt	<u>1.599.789,60</u>	1.599.789,60

Gæld:

Realkredit DK (note 6)	8.849.837,15	
Skyldige omkostninger	34.187,50	
Gæld i alt	<u>8.884.024,65</u>	8.884.024,65
Passiver i alt		<u>18.221.356,82</u>

NOTER1. Eiendommen VESTERHEGNET I

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 31.12.2023

46.000.000,00

Off. vurdering pr. 01.10. 2024 23.100.000 X 1,22097

28.204.407,00

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>
<u>Egenkapital</u>	7.737.542,57	21.214.163,61	38.159.756,61
<u>Indskudskapital</u>	3.312.312	3.312.312	3.312.312
<u>Andelskrone</u>	2,335994487	6,4046393	11,52058037

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A	201.011	469.561	1.287.403	2.315.763
Andelsbolig B	182.271	425.784	1.167.380	2.099.868
Andelsbolig C	132.520	309.566	848.743	1.526.707
Andelsbolig D	153.765	359.194	984.809	1.771.462

Egenkapital efter off. vurdering

Regnskabsmæssig egenkapital

7.737.542,57

Anskaffelsessum for ejendom

-16.426.992,00

Kontantvurdering af ejendom

28.204.407,00

Prioritetsrestgæld

8.849.837,15

Prioritetsgæld til kursværdi

-7.150.631,11

Egenkapital pr. 31.12.2024

21.214.163,61

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	7.737.542,57
Anskaffelsessum for ejendom	-16.426.992,00
Valuarvurdering af ejendom	46.000.000,00
Prioritetsrestgæld	8.849.837,15
Prioritetsgæld til kursværdi	-7.150.631,11
Buffer	-850.000,00
Egenkapital pr. 31.12.2024	<u>38.159.756,61</u>

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2024	2.909.702,75
Årets resultat	15.364,97
Saldo 31.12.2024	<u>2.925.067,72</u>

4. Henlæggelse vedligehold.

Saldo 01.01.2024	1.464.603,38
Årets henlæggelse	250.032,00
Årets forbrug	-114.845,78
Saldo 31.12.2024	<u>1.599.789,60</u>

Årets forbrug:

Gasfyr VH 30, 32,38,48 - VF 5 og 9.	19.547,36
Rep vinduer VH 30	1.757,50
Bygningsgennemgang	94.987,50
Taghætter VH1, 30 og VF 9	20.004,25
Dør VH 32	2.863,75
Facadedør VH 36 og VF 3	1.687,50
Murerbalje og stolpebeton	174,85
Rente Arbejdernes Landbank	-26.176,93
	<u>114.845,78</u>

5. Fællesanlæg

Græsslåning	18.500,00
Rep rabat VH 40	1.500,00
Hjul trillebør	89,00
Rengøring Fælleshus	222,70
Container	1.436,40
Havedag	607,25
	<u>22.355,35</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

Saldo 01.01.2024	9.156.130,29
Afdrag 2024	-306.293,14
Restgæld pr. 31.12.2024	<u>8.849.837,15</u>

Kursværdi pr. 31.12.2024	<u>7.150.631,11</u>
--------------------------	---------------------

NOTER7. 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.

	2022	2023	2024
Valuarvurdering	41.500.000	46.000.000	46.000.000
Pr kvm:	24.128	26.744	26.744
Generalforsamlingsbestemte reserver:	1.301.451	1.464.603	1.599.790
Pr kvm:	757	852	930
Reserver i procent af ejendomsværdi	4	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.

	2022	2023	2024
Boligafgift december 2024 pr kvm:	587	589	575
Årets resultat 2024 pr. kvm	12	-3	9
Andelsværdi pr. kvm:	19.412	22.048	22.186
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	4.655	4.388	4.122
Teknisk andelsværdi pr. kvm	24.067	26.436	26.308
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	200	196	212
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	42	44	46
Årets afdrag pr. kvm	174	176	178