

4.1 boligretten

RK Regnskab og Administration

ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERHEGNET 1.

ÅRSRAPPORT 2025.
(31. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2026

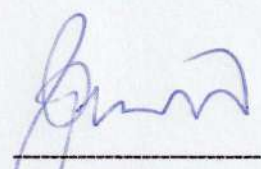
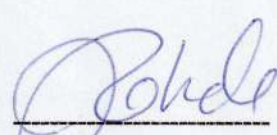
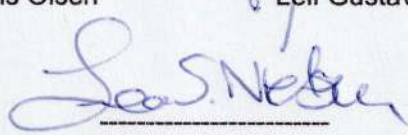
INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Regnskabspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2025	3
Driftsbudget 2026	3
Balance pr. 31. december 2025	4
Noter 1 – 7	5-7

Nærværende årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025 for A/B Vesterhegnet 1 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Køge, den 23. marts 2026

 Jens Olsen	 Leif Gustavsen	 Jannie Rohde
 Lene S. Nielsen	 Jan Rasmussen	

Vedtaget på generalforsamlingen, den 23. marts 2026.

Dirigent:



REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2025 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 årsrapporten 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 den giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Nykøbing Sjælland, den 13. februar 2026

Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

	Note nr.	Budget 2025 1/1 - 31/12	Faktisk 2025 1/1 - 31/12	Budget 2026 1/1 - 31/12
Indtægter:				
Kreditforening		444.120,00	444.120,00	442.008,00
Fællesudgifter		295.260,00	295.260,00	304.428,00
Vedligeholdelse		250.032,00	250.032,00	300.024,00
Boligafgift i alt		989.412,00	989.412,00	1.046.460,00
Salgsgebyrer		-	36.000,00	-
Renteindtægter		-	91,17	-
Indtægter i alt		989.412,00	1.025.503,17	1.046.460,00
Udgifter:				
Telefon - bredbånd		5.000,00	5.600,00	5.000,00
Porto og gebyrer		5.000,00	6.135,25	5.000,00
Kontorartikler		2.000,00	3.674,85	2.000,00
Hjemmeside		3.500,00	3.275,00	3.500,00
Kontingenter		5.000,00	4.645,50	5.000,00
Ansvarsforsikring+ Netbank		2.300,00	2.221,75	2.300,00
Rådgivere		-	20.625,00	-
Revision		33.750,00	33.750,00	33.750,00
Kursus/kursusmaterialer		1.000,00	-	-
Gaver og blomster		-	299,95	-
Møder		2.500,00	1.339,85	2.500,00
Ejendomsskat		110.000,00	113.001,94	120.000,00
Rottebekæmpelse		-	663,34	-
Ejendomsforsikring		36.000,00	32.327,93	36.000,00
Henlæggelse vedligehold		250.032,00	250.032,00	300.024,00
Fællesanlæg	5.	24.000,00	21.770,77	24.000,00
Gasfyr		24.410,00	21.766,88	24.410,00
Snerydning		25.000,00	20.625,00	21.000,00
Drift, fælleshus		15.000,00	13.806,00	20.000,00
Prioritetsrenter		134.466,00	132.127,67	127.424,00
Afdrag, prioritetsgæld	6.	309.654,00	309.654,05	313.052,00
Udgifter i alt		988.612,00	997.342,73	1.044.960,00
Regnskabsmæssigt resultat i alt		800,00	28.160,44	1.500,00

Som af bestyrelsen foreslås overført til 2026

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

Aktiver:

Ejendommens værdi (note 1)		16.426.992,00
(heraf andel af fælleshus 478.456 kr.)		
Forudbetalte omkostninger		21.905,63
Tilgodehavende Fælleshus		16.897,17
Arbejdernes Landsbank, vedligeholdelse		1.803.167,18
Arbejdernes Landsbank, drift		56.762,13
Aktiver i alt		<u>18.325.724,11</u>

Passiver:

Egenkapital:

Kapitalkonto (note 2)	3.312.312,00	
Overført resultat (note 3)	2.953.228,16	
Afdrag prioritetsgæld	1.809.816,90	
Egenkapital i alt	<u>8.075.357,06</u>	8.075.357,06

Henlæggelser:

Henlæggelser, vedligeholdelse/fællesanlæg (note 4)	1.676.433,95	
Henlæggelser i alt	<u>1.676.433,95</u>	1.676.433,95

Gæld:

Realkredit DK (note 6)	8.540.183,10	
Skyldige omkostninger	33.750,00	
Gæld i alt	<u>8.573.933,10</u>	8.573.933,10
Passiver i alt		<u>18.325.724,11</u>

NOTER1. Ejendommen VESTERHEGNET I

Matr. Nr. 12 CB, Åshøje by, Herfølge

Valuarvurdering 31.12.2025	53.000.000,00
----------------------------	---------------

Off. vurdering pr. 01.10. 2025 23.100.000 X 1,24847	28.839.657,00
---	---------------

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	8.075.357,06	22.372.413,24	45.582.756,24
Indskudskapital	3.312.312	3.312.312	3.312.312
<u>Andelskrone</u>	<u>2,437982008</u>	<u>6,754319412</u>	<u>13,76161311</u>

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurdering</u>	<u>Valuarvurdering</u>
Andelsbolig A 6	201.011	490.061	1.357.692	2.766.236
Andelsbolig B 6	182.271	444.373	1.231.117	2.508.343
Andelsbolig C 3	132.520	323.081	895.082	1.823.689
Andelsbolig D 4	153.765	374.876	1.038.578	2.116.054

Egenkapital efter off. vurdering

Regnskabsmæssig egenkapital	8.075.357,06
Anskaffelsessum for ejendom	-16.426.992,00
Kontantvurdering af ejendom	28.839.657,00
Prioritetsrestgæld	8.540.183,10
Prioritetsgæld til kursværdi	-6.655.791,92
Egenkapital pr. 31.12.2025	<u>22.372.413,24</u>

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	8.075.357,06
Anskaffelsessum for ejendom	-16.426.992,00
Valuarvurdering af ejendom	53.000.000,00
Prioritetsrestgæld	8.540.183,10
Prioritetsgæld til kursværdi	-6.655.791,92
Buffer	-950.000,00
Egenkapital pr. 31.12.2025	<u>45.582.756,24</u>

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2025	2.925.067,72
Årets resultat	28.160,44
Saldo 31.12.2025	<u>2.953.228,16</u>

4. Henlægelse vedligehold.

Saldo 01.01.2025	1.599.789,60
Årets henlæggelse	250.032,00
Årets forbrug	-173.387,65
Saldo 31.12.2025	<u>1.676.433,95</u>

Årets forbrug:

Gasfyr VH5 og VH30 +alle ved service	19.032,36
Taghætte vh 1	1.193,75
Bygningsgennemgang	17.776,25
Rep dør VF 9	4.032,50
Fugning badeværelser	14.250,00
Tagrens	27.099,00
Aftræk emhætte vh 1	2.670,44
Maling træværk	100.000,00
Elarbejde vh 36	3.860,00
Rente Arbejdernes Landbank	-16.526,65
	<u>173.387,65</u>

5. Fællesanlæg

Græsslåning	19.750,00
Havedag	700,05
Container	1.320,72
	<u>21.770,77</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 01.01.2025	8.849.837,15
Afdrag 2025	-309.654,05
Restgæld pr. 31.12.2025	<u>8.540.183,10</u>
Kursværdi pr. 31.12.2025	<u>6.655.791,92</u>

NOTER7. Nøgletal

Der er 19 andelsboliger med et samlet boligareal på 1.720 kvm jvf BBR

Der er ingen erhvervmæssige 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.

	2023	2024	2025
Valuarvurdering	46.000.000	46.000.000	53.000.000
Pr kvm:	26.744	26.744	30.814
Generalforsamlingsbestemte reserver:	1.464.603	1.599.790	1.676.434
Pr kvm:	852	930	975
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.

	2023	2024	2025
Boligafgift december 2025 pr kvm:	589	575	575
Årets resultat 2025 pr. kvm	(3)	9	16
Andelsværdi pr. kvm:	22.048	22.186	26.502
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	4.388	4.122	3.881
Teknisk andelsværdi pr. kvm	26.436	26.308	30.383
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	196	212	246
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	44	46	48
Årets afdrag pr. kvm	176	178	180