

Andelsboligforeningen Vingebø

2750 Ballerup

Årsrapport 1/7 2021 - 30/6 2022

33. regnskabsår

CVR 30 04 05 70

Årsrapport for perioden 1/7 2021 - 30/6 2022

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Indholdsfortegnelse..... | 2 |
| Anvendte regnskabsprincipper..... | 2 |
| Revisionspåtegning..... | 4 |
| Resultatopgørelse 1/7 2021 – 30/6 2022..... | 5 |
| Balance pr. 30/6 2022..... | 6 |
| Noter til årsregnskabet..... | 7 |
| Nøgletalsskema..... | 11 |
| Beregning af andelenes maksimale salgsværdi..... | 14 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indhold og opstillingsmetode.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritets-/kreditforeningsgæld måles til restgælden på statusdagen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf.

De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Ledelsen erklærer at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 15. august 2022

I bestyrelsen:



Jan B. Hansen

Frank K. Sørensen

Jan B. Larsen



Vivi Stallknecht

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Vingebø

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Vingebø for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelig efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Uafhængighed

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 16. august 2022



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse 1/7 2021 - 30/6 2022

Note

| | 2021/22 | 2020/21 |
|--|------------------|------------------|
| INDTÆGTER: | | |
| Boligafgift | 1.466.400 | 1.440.000 |
| Forbrugsafgifter incl TV | 201.608 | 202.668 |
| Lejeindtægt af Vingehuset | 10.000 | 6.300 |
| Indtægt, vaskeri | <u>300</u> | <u>260</u> |
| Indtægter i alt | <u>1.678.308</u> | <u>1.649.228</u> |
| UDGIFTER: | | |
| 4 Driftsudgifter | 796.084 | 797.440 |
| 5 Administrationsudgifter | 19.885 | 18.585 |
| 6 Foreningsudgifter | 12.409 | 9.682 |
| 7 Vingehuset | 37.733 | 24.784 |
| 8 Vedligeholdelse | <u>98.818</u> | <u>497.191</u> |
| Udgifter i alt | <u>964.929</u> | <u>1.347.682</u> |
| 3 Finansielle indtægter | 0 | 0 |
| 3 Finansielle omkostninger | <u>78.785</u> | <u>79.565</u> |
| Finansielle poster, netto | <u>78.785</u> | <u>79.565</u> |
| Årets resultat | <u>634.594</u> | <u>221.981</u> |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen": | | |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 500.000 | 500.000 |
| Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | - 98.818 | - 497.191 |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | <u>233.412</u> | <u>219.172</u> |
| Disponeret i alt | <u>634.594</u> | <u>221.981</u> |
| Likviditetsresultat: | | |
| Årets resultat | 634.594 | 221.981 |
| Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning | 0 | 0 |
| Betalt prioritetsafdrag | 185.521 | 184.012 |
| Afskrivning af driftsmidler | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Likviditetsresultat i alt | <u>449.073</u> | <u>37.969</u> |

Noter til årsregnskabet

Note 1 Ejendommens anskaffelsessum kr. 22.966.762 (incl forbedringer)

Ejendommens offentlige kontantværdi ved årsvurderingen 1/10 2020 (uændret i forhold til 2012) udgør kr. 33.500.000, heraf grundværdi kr. 15.372.900.

Note 2 Forbedringer

Beløbet udgør de udgifter, der er afholdt vedr. byggeriet udover anskaffelsessummen i det godkendte byggeregnskab.

Der er ikke foretaget afskrivning på forbedringer, da disse ikke forringes ved normal vedligeholdelse.

Note 3 Kreditforeningslån (Nordea Bolig og Realkreditlån)

| Hovedstol | Restgæld Primo | Indfrielse/ nyt lån | Rente- udgift | Afdrag | Ydelse | Restgæld Ultimo | Kursværdi Ultimo |
|-----------|-------------------|------------------------|------------------|---------|---------|--------------------|---------------------|
| 6.205.000 | <u>5.928.552</u> | 0 | 74.231 | 185.521 | 259.752 | 5.743.031 | 4.504.098 |
| I alt | <u>5.928.552</u> | 0 | 74.231 | 185.521 | 259.752 | 5.743.031 | 4.504.098 |

1. års netto afdrag udgør 187.041

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 6.216.561,00. Ejendommens værdi på kr. 22.966.762,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "gæld til realkreditinstitutter" på i alt kr. 5.743.031,00

Der er endvidere tinglyst ejerpantebrev på kr. 18.500.000,00 som opbevares i depot.

| <u>Finansielle omkostninger</u> | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Prioritetsrenter | 74.231 | 76.570 |
| Renteudgifter, bank | <u>4.554</u> | <u>2.995</u> |
| Finansielle omkostninger | <u>78.785</u> | <u>79.565</u> |

Note 4 Driftsudgifter

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Ejendomsskatter incl. Renovation | 494.206 | 475.423 |
| Vandafgifter | 81.163 | 93.758 |
| Forsikringer | 39.077 | 34.744 |
| Elforbrug | 18.928 | 17.256 |
| Service, gasfyr | 10.995 | 32.227 |
| Kabel TV | 108.489 | 104.995 |
| Bredbånd/hjemmeside | 6.705 | 8.131 |
| Fællesarealer | <u>36.521</u> | <u>30.906</u> |
| Driftsudgifter i alt | <u>796.084</u> | <u>797.440</u> |

Noter til årsregnskabet

| <u>Note 5 Administrationsudgifter</u> | 2021/22 | 2020/21 |
|---|---------------|----------------|
| Revision | 14.250 | 13.395 |
| Bankgebyr | 2.844 | 2.736 |
| Bogføringssystem | 2.197 | 1.860 |
| Kontorartikler og porto | <u>594</u> | <u>594</u> |
| Administrationsudgifter i alt | <u>19.885</u> | <u>18.585</u> |
| | | |
| <u>Note 6 Foreningsudgifter</u> | | |
| Kontingent Fællesvirket | 0 | 0 |
| Kontingent og kursus ABF | 5.400 | 5.250 |
| Gaver og blomster | 399 | 0 |
| Møder, generalforsamling og arrangementer | <u>6.610</u> | <u>4.432</u> |
| Foreningsudgifter i alt | <u>12.409</u> | <u>9.682</u> |
| | | |
| <u>Note 7 Vingehuset</u> | | |
| Rengøring m.v. | 8.607 | 10.368 |
| Varmeudgifter | 23.876 | 9.461 |
| Vand | 1.926 | 1.581 |
| Kabel TV | 1.996 | 1.771 |
| Vedligeholdelse | 0 | 0 |
| Småanskaffelser | <u>1.328</u> | <u>1.603</u> |
| Vingehuset i alt | <u>37.733</u> | <u>24.784</u> |
| | | |
| <u>Note 8 Vedligeholdelse</u> | | |
| Tekniske rådgivning | 0 | 15.094 |
| Diverse reparation og nyanskaffelser, Vingehuset (maling+sofabord) | 0 | 0 |
| Maler | 8.710 | 4.700 |
| Murer | 0 | 0 |
| Snedker/tømrerarbejde(rep af gulv i Vingehuset) | 4.988 | 168.137 |
| VVS | 0 | 79.311 |
| Anden vedligeholdelse (Udskift eternit på fællesskur) | 3.061 | 175.663 |
| Teknisk anlæg (Ombyg målerskab, rep udelys, LED indsatse lamper eftersyn fyr Vingehus, rep af fyr mv) | <u>82.059</u> | <u>54.286</u> |
| Vedligeholdelse i alt (anvendt af hensættelserne kr. 98.818) | <u>98.818</u> | <u>497.191</u> |
| | | |
| <u>Note 9 Andre tilgodehavender</u> | | |
| Mellemregning med andelshavere vedr vand | <u>0</u> | <u>226</u> |
| Andre tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>226</u> |

Noter til årsregnskabet

| <u>Note 10 Likvide beholdninger</u> | 2021/22 | 2020/21 |
|--|------------------|------------------|
| Nordea Bank, kto. 2216 0216 281 705 | 2.517.683 | 2.864.960 |
| Arbejdernes Landsbank, kto. 5339 0534398 | <u>239.605</u> | <u>742.293</u> |
| Likvide beholdninger i alt | <u>2.757.288</u> | <u>3.607.253</u> |

Note 11 Anden gæld

Skyldige omkostninger:

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| EL periodiseret | 1.348 | 1.059 |
| Forventet kontingent | 0 | 812 |
| Renter AL Bank, afsat | 489 | 2.995 |
| Maling ifm nyt køkken | 0 | 4.700 |
| Montering af ny opvaskemaskine | 0 | 2.052 |
| Revisor | <u>14.250</u> | <u>13.395</u> |

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Skyldige omkostninger i alt | <u>16.087</u> | <u>25.013</u> |
|-----------------------------|---------------|---------------|

Mellemregning med andelshavere ifm salg

| | | |
|--|----------|------------------|
| Mellemregning med andelshaver ifm salg | <u>0</u> | <u>1.274.824</u> |
|--|----------|------------------|

| | | |
|---|----------|------------------|
| Mellemregning med andelshavere ifm salg | <u>0</u> | <u>1.274.824</u> |
|---|----------|------------------|

| | | |
|------------------|---------------|------------------|
| Anden gæld i alt | <u>16.087</u> | <u>1.299.837</u> |
|------------------|---------------|------------------|

Note 12 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

| | |
|---|-----------|
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2021 | 2.998.119 |
|---|-----------|

| | |
|--|---------|
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2022 | 500.000 |
|--|---------|

| | |
|--|-----------------|
| Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendom pr. 30/6 2022 | <u>- 98.818</u> |
|--|-----------------|

| | |
|--|------------------|
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2022 | <u>3.399.301</u> |
|--|------------------|

Reservationerne skal anvendes til vedligeholdelse af bygninger, tekniske anlæg m.v., samt til vedligeholdelse og udskiftning af inventar i Vingebohuset.

Note 13 Garantistillelse

I henhold til lov om andelsboligforeninger og vedtægternes § 16, har andelsboligforeningen stillet garanti for kr. 219.500 til sikkerhed for andelshaveres lån.

Noter til årsregnskabet

Note 14 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Vingebo, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen pr. 31/12 2021, kan kræves at tilbagebetale kr. 14.898.939,01 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

Note 15 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 3 oplyste.

Noter til årsregnskabet

Note 16 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vingebo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

| | | | | | |
|---|---|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| Oplysninger i skemaet er opgjort pr. | | 30-06-22 | | | |
| 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen | | | | | |
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr | | 30-06-22 | | | |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. | | 30-06-22 | | | |
| Seneste regnskabsperiode | | 01-07-2021- 30-06-2022 | | | |
| B | | Antal | BBR Areal m2 | | |
| B1 | Andelsboliger | 25 | 2.083 | | |
| B2 | Erhvervsandele | | | | |
| B3 | Boliglejemål | | | | |
| B4 | Erhvervslejemål | | | | |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv | | | | |
| B6 | I alt | | | | |
| C | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ? | | | x | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ? | | | | x |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Foreningens driftsudgifter fordeles med 2/3 pr. kvm boligareal og 1/3 pr. bolig (25). Termimydelser fordeles pr. kvm boligareal. | | | | |
| D | | | | | |
| D1 | Foreningens stiftelsesår | | | | 1989 |

| | | | | |
|----|---|-------------------------|---|--------------------------------|
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1990/1991 | | |
| E | | Ja | Nej | |
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ? | | x | |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: | | | |
| F | Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | | x |
| | | | Kr. | Gns. kr. pr. m ² |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | | 33.500.000 | 16.083 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | | 3.399.301 | 1.632 |
| | | | % | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | 10,14 | |
| G | | Ja | Nej | |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ? | x | | |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) | | x | |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ? | | x | |
| H | | | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år | |
| H1 | Boligafgift | | 704 | |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | | 0 | |
| H3 | Boliglejeindtægter | | 0 | |
| J | | 2019/20 | 2020/21 | 2021/22 |
| | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m ² (sidste 3 år) | -13 | 106 | 304 |
| K | | | Gns. kr. pr. andels-m ² | |
| K1 | Andelsværdi | | 7.983 | |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver | | 1.411 | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | | 9.394 | |

| M | | 2019/20 | 2020/21 | 2021/22 |
|----------|--|---------|---------|---------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2) | 160 | 239 | 47 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2) | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m2) | 160 | 239 | 47 |
| | | | | |
| P | | | | % |
| | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | | | 74,92% |
| | | | | |
| R | | 2019/20 | 2020/21 | 2021/22 |
| | Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år) | 83 | 88 | 89 |

Noter til årsregnskabet

Note 17 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

| | |
|---|-------------------|
| Andelsindskud | <u>4.586.222</u> |
| Offentlige kontantværdi ved årsvurderingen 1/10 2020 (uændret i forhold til 2012) | <u>33.500.000</u> |

| Værdimetode | Anskaffel- sessum | Offentlig kontantværdi |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Regnskabsmæssig egenkapital | 16.628.818 | 16.628.818 |
| Ejendommens anskaffelsessum (minus) | - | 22.966.762 |
| Ejendommens værdi, vurderet (plus) | | 33.500.000 |
| Prioritetsgæld, restgæld (plus) | | 5.743.031 |
| Prioritetsgæld, kontant (minus) | <u> </u> | <u>4.504.098</u> |
| Værdi til fordeling | <u>16.628.818</u> | <u>28.400.989</u> |
| Andelskroneværdi | <u>3.626</u> | <u>6.193</u> |

Andelsværdien kan således opgøres til 6,193 efter offentlig kontantværdisprincippet.

| | Oprindelig Indskud | Anskaffelsessum princip | Kontantværdis- princip |
|----------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|
| 4 type A | <u>kr. 205.195</u> | <u>kr. 744.000</u> | <u>kr. 1.270.706</u> |
| 4 type B | <u>kr. 187.544</u> | <u>kr. 680.001</u> | <u>kr. 1.161.399</u> |
| 4 type C | <u>kr. 156.654</u> | <u>kr. 567.999</u> | <u>kr. 970.108</u> |
| 5 type D | <u>kr. 208.505</u> | <u>kr. 756.002</u> | <u>kr. 1.291.204</u> |
| 1 type E | <u>kr. 202.988</u> | <u>kr. 735.998</u> | <u>kr. 1.257.039</u> |
| 2 type F | <u>kr. 130.178</u> | <u>kr. 472.002</u> | <u>kr. 806.150</u> |
| 2 type G | <u>kr. 136.135</u> | <u>kr. 493.601</u> | <u>kr. 843.040</u> |
| 2 type H | <u>kr. 188.316</u> | <u>kr. 682.800</u> | <u>kr. 1.166.180</u> |
| 1 type I | <u>kr. 233.878</u> | <u>kr. 848.000</u> | <u>kr. 1.448.331</u> |