

Andelsboligforeningen Vingebø

2750 Ballerup

Årsrapport 1/7 2022 - 30/6 2023

34. regnskabsår

CVR 30 04 05 70

Hensættelser er korrigeret iht generalforsamlingsbeslutning den 28/9 2023.



Dirigent

Årsrapport for perioden 1/7 2022 - 30/6 2023

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse 1/7 2022 – 30/6 2023.....	5
Balance pr. 30/6 2023.....	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 aktiverens 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

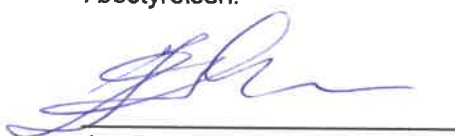
Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

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 2023

I bestyrelsen:



Jan B. Hansen



Frank K. Sørensen



Shane N. Petersen



Niels Olsen



Vivi Stallknecht

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Vingebø

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Vingebø for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 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 2023 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 16. august 2023



Evan Klapholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse 1/7 2022 - 30/6 2023

Note

	2022/23	2021/22
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.495.740	1.466.400
Forbrugsafgifter incl TV	206.549	201.608
Lejeindtægt af Vingehuset	11.400	10.000
Indtægt, vaskeri	<u>150</u>	<u>300</u>
Indtægter i alt	<u>1.713.839</u>	<u>1.678.308</u>
UDGIFTER:		
4 Driftsudgifter	847.318	796.084
5 Administrationsudgifter	33.864	19.885
6 Foreningsudgifter	19.701	12.409
7 Vingehuset	34.614	37.733
8 Vedligeholdelse	<u>120.100</u>	<u>98.818</u>
Udgifter i alt	<u>1.055.597</u>	<u>964.929</u>
3 Finansielle indtægter	18.015	0
3 Finansielle omkostninger	<u>73.000</u>	<u>78.785</u>
Finansielle poster, netto	<u>54.985</u>	<u>78.785</u>
Årets resultat	<u>603.257</u>	<u>634.594</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.250.000	500.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 119.475	- 98.818
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>-3.527.268</u>	<u>233.412</u>
Disponeret i alt	<u>603.257</u>	<u>634.594</u>
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	603.257	634.594
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0
Betalt prioritetsafdrag	187.041	185.521
Afskrivning af driftsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>416.216</u>	<u>449.073</u>

Balance pr. 30/6 2023

		Aktiver	
Note		2022/23	2021/22
	<u>Ejendommen</u>		
1	Ejendommens anskaffelsessum	22.931.434	22.931.434
2	Forbedringer	<u>35.328</u>	<u>35.328</u>
	Ejendommen alt	<u>22.966.762</u>	<u>22.966.762</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
	<u>Tilgodehavender</u>		
9	Andre tilgodehavender	1.877	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>66.864</u>	<u>63.187</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>68.741</u>	<u>63.187</u>
10	Likvide beholdninger i alt	<u>3.179.310</u>	<u>2.757.288</u>
	Aktiver i alt	<u>26.214.813</u>	<u>25.787.237</u>
	 Passiver		
	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	4.586.222	4.586.222
	Overført resultat	<u>8.515.328</u>	<u>12.042.596</u>
		13.101.550	16.628.818
12	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>7.529.826</u>	<u>3.399.301</u>
	Egenkapital i alt	<u>20.631.376</u>	<u>20.028.119</u>
	<u>Gæld</u>		
	<i>Langfristet gæld</i>		
3	Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.367.390</u>	<u>5.555.990</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>5.367.390</u>	<u>5.555.990</u>
	<i>Kortfristet gæld</i>		
3	Gæld til realkreditinstitutter	188.600	187.041
11	Anden gæld	<u>27.447</u>	<u>16.087</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>216.047</u>	<u>203.128</u>
	Passiver i alt	<u>26.214.813</u>	<u>25.787.237</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Ejendommens anskaffelsessum kr. 22.966.762 (incl forbedringer)

Ejendommens offentlige kontantværdi ved årsvurderingen 1/10 2021 (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	5.743.031	0	71.874	187.041	258.915	5.555.990	3.950.956
I alt	5.743.031	0	71.874	187.041	258.915	5.555.990	3.950.956

1. års netto afdrag udgør 188.600

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. 5.555.990,00

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

<u>Finansielle omkostninger</u>	2022/23	2021/22
Prioritetsrenter	71.874	74.231
Renteudgifter, bank	<u>1.126</u>	<u>4.554</u>
Finansielle omkostninger	<u>73.000</u>	<u>78.785</u>

Note 4 Driftsudgifter

Ejendomsskatter incl. Renovation	530.747	494.206
Vandafgifter	77.298	81.163
Forsikringer	42.735	39.077
Elforbrug	24.592	18.928
Service, gasfyr	21.990	10.995
Kabel TV	118.182	108.489
Bredbånd/hjemmeside	7.323	6.705
Fællesarealer	<u>24.451</u>	<u>36.521</u>
Driftsudgifter i alt	<u>847.318</u>	<u>796.084</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 5 Administrationsudgifter</u>	2022/23	2021/22
Revision	14.750	14.250
Valuar, afsat	11.875	0
Bankgebyr	4.095	2.844
Bogføringssystem	2.985	2.197
Kontorartikler og porto	<u>159</u>	<u>594</u>
Administrationsudgifter i alt	<u>33.864</u>	<u>19.885</u>
<u>Note 6 Foreningsudgifter</u>		
Kontingent Fællesvirket	1.625	0
Kontingent og kursus ABF	5.550	5.400
Gaver og blomster	199	399
Møder, generalforsamling og arrangementer	<u>12.327</u>	<u>6.610</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>19.701</u>	<u>12.409</u>
<u>Note 7 Vingehuset</u>		
Rengøring m.v.	9.820	8.607
Varmeudgifter	19.776	23.876
Vand	1.477	1.926
Kabel TV	2.259	1.996
Småanskaffelser	<u>1.282</u>	<u>1.328</u>
Vingehuset i alt	<u>34.614</u>	<u>37.733</u>
<u>Note 8 Vedligeholdelse</u>		
Tekniske rådgivning	21.874	0
Diverse reparation og nyanskaffelser, Vingehuset	12.624	0
Maler	0	8.710
Murer	37.173	0
Snedker/tømrerarbejde(rep af terassedøre incl rep af dør i Vingehuset)	18.658	4.988
VVS	2.297	0
Anden vedligeholdelse (maling af streger p-plads)	3.343	3.061
Teknisk anlæg (7 skotlamper, rep kontraventiler, rep udelys, rep af ekspansionsbeholder mv)	<u>24.131</u>	<u>82.059</u>
Vedligeholdelse i alt (anvendt af hensættelserne kr. 119.475)	<u>120.100</u>	<u>98.818</u>
<u>Note 9 Andre tilgodehavender</u>		
Renter Arbejdernes Landsbank, afsat	<u>1.877</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>1.877</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 10 Likvide beholdninger</u>	2022/23	2021/22
Nordea Bank, kto. 2216 0216 281 705	324.399	2.517.683
Nordea Bank, kto 2216 9031587716	2.216.138	0
Arbejdernes Landsbank, kto. 5339 0534398	<u>638.773</u>	<u>239.605</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>3.179.310</u>	<u>2.757.288</u>

Note 11 Anden gæld

Skyldige omkostninger:

EL periodiseret	822	1.348
Renter AL Bank, afsat	0	489
Valuar, afsat	11.875	0
Revisor	<u>14.750</u>	<u>14.250</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>27.447</u>	<u>16.087</u>

Mellemregning med andelshavere ifm salg

Mellemregning med andelshaver ifm salg	<u>0</u>	<u>0</u>
Mellemregning med andelshavere ifm salg	<u>0</u>	<u>0</u>

Anden gæld i alt	<u>15.572</u>	<u>16.087</u>
------------------	---------------	---------------

Note 12 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2022	3.399.301
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2023	750.000
Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2023	3.500.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendom pr. 30/6 2023	<u>- 119.475</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2023	<u>7.529.826</u>

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

Noter til årsregnskabet

Note 13 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 2022, kan kræves at tilbagebetale kr. 14.898.939,01 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

Note 14 Sikkerhedsstillelser

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

Noter til årsregnskabet

Note 15 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vingebø 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.		30-06-23			
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-23			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-23			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2022- 30-06-2023			
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		43.034.000	20.659
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		7.529.826	3.615
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		17,5	
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		718	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		2020/21	2021/22	2022/23
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m ² (sidste 3 år)	106	304	290
K			Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi		6.290	
K2	Gæld – omsætningsaktiver		1.121	
K3	Teknisk andelsværdi		7.411	

M		2020/21	2021/22	2022/23
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	239	47	6
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	239	47	6
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			75,68%
R		2020/21	2021/22	2022/23
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	88	89	90

Noter til årsregnskabet

Note 16 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>
Valuarvurdering pr. 30/6 2023, Valuaren International ApS, Fr. berg	<u>43.034.000</u>

Værdimetode	Anskaffelsessum	Offentlig Kontantværdi	Valuar vurdering
Regnskabsmæssig egenkapital	13.101.550	13.101.550	13.101.550
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 22.966.762	- 22.966.762
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		33.500.000	43.034.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		5.555.990	5.555.990
Prioritetsgæld, kontant (minus)		<u>- 3.950.956</u>	<u>- 3.950.956</u>
Værdi til fordeling	<u>13.101.550</u>	<u>25.239.822</u>	<u>34.773.822</u>
Andelskroneværdi	<u>2.857</u>	<u>5.503</u>	<u>7.582</u>

Andelsværdien kan således opgøres til 7,582 efter valuar værdisprincippet.

	Oprindelig Indskud	Anskaffelsessum	Kontantværdisprincippet	Valuar princip
4 type A	kr. 205.195	kr. 586.185	kr. 1.129.271	kr. 1.555.837
4 type B	kr. 187.544	kr. 535.761	kr. 1.032.130	kr. 1.422.003
4 type C	kr. 156.654	kr. 447.517	kr. 862.130	kr. 1.187.788
5 type D	kr. 208.505	kr. 595.640	kr. 1.147.487	kr. 1.580.934
1 type E	kr. 202.988	kr. 579.880	kr. 1.117.125	kr. 1.539.103
2 type F	kr. 130.178	kr. 371.882	kr. 716.422	kr. 987.040
2 type G	kr. 136.135	kr. 388.900	kr. 749.206	kr. 1.032.208
2 type H	kr. 188.316	kr. 537.966	kr. 1.036.379	kr. 1.427.857
1 type I	kr. 233.878	kr. 668.124	kr. 1.287.125	kr. 1.773.318