

Andelsboligforeningen Vingebø

2750 Ballerup

Årsrapport 1/7 2023 - 30/6 2024

35. regnskabsår

CVR 30 04 05 70

Dirigent

Årsrapport for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse 1/7 2023 – 30/6 2024.....	5
Balance pr. 30/6 2024.....	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 nominal værdi.

Prioritetsgæld

Prioritets-/kreditforeningsgæld måles til restgælden på statusdagen.

Andre gældsposter måles til nominal 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

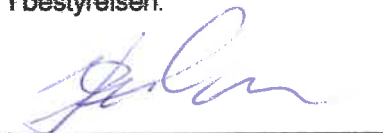
Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 10. juli 2024

I bestyrelsen:



Jan B. Hansen



Frank K. Sørensen



Shane N. Petersen



Bjarne Larsen



Vivi Stallknecht

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Vingebo

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Vingebo for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 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 2024 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 11. juli 2024



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Vingebø

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Vingebø for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 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 2024 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 11. juli 2024

Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse 1/7 2023 - 30/6 2024

Note

	2023/24	2022/23
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.570.632	1.495.740
Forbrugsafgifter incl TV	209.056	206.549
Lejeindtægt af Vingehuset	15.000	11.400
Indtægt, vaskeri	<u>90</u>	<u>150</u>
Indtægter i alt	<u>1.794.778</u>	<u>1.713.839</u>
UDGIFTER:		
4 Driftsudgifter	816.978	847.318
5 Administrationsudgifter	23.245	33.864
6 Foreningsudgifter	22.288	19.701
7 Vingehuset	37.934	34.614
8 Vedligeholdelse	<u>42.728</u>	<u>120.100</u>
Udgifter i alt	<u>943.173</u>	<u>1.055.597</u>
Finansielle indtægter	<u>81.368</u>	<u>18.015</u>
3 Finansielle omkostninger	<u>69.497</u>	<u>73.000</u>
Årets resultat	<u>863.476</u>	<u>603.257</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	700.000	4.250.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 42.728	- 119.475
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>206.204</u>	<u>- 3.527.268</u>
Disponeret i alt	<u>863.476</u>	<u>603.257</u>
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	863.476	603.257
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0
Betalt prioritetsafdrag	188.574	187.041
Afskrivning af driftsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>674.902</u>	<u>416.216</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.

Jfr ny lov af den 15/4 2024 kan andelsboligforeningen fremover regulere den sidste offentlige ejendomsvurdering for ejendommen efter nettoprisindekseringen i forbindelse med beregningen af andelskroneværdien. Beregningen af nettoprisindekset ligger i perioden fra november 2012 til oktober 2023 og udgør 118,3/98, hvilket udgør kr. 40.439.286.

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	5.555.990	0	69.497	188.574	258.071	5.367.416	4.068.491
I alt	5.555.990	0	69.497	188.574	258.071	5.367.416	4.068.491

1. års netto afdrag udgør 190.119

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. 5.367.416,00

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

<u>Finansielle omkostninger</u>	2023/24	2022/23
Prioritetsrenter	69.497	71.874
Renteudgifter, bank	<u>0</u>	<u>1.126</u>
Finansielle omkostninger	<u>69.497</u>	<u>73.000</u>

Note 4 Driftsudgifter

Ejendomsskatter incl. Renovation	478.545	530.747
Vandafgifter	81.562	77.298
Forsikringer	45.337	42.735
Elforbrug	14.222	24.592
Service, gasfyr	21.990	21.990
Kabel TV	127.500	118.182
Bredbånd/hjemmeside	6.982	7.323
Fællesarealer	<u>40.840</u>	<u>24.451</u>
Driftsudgifter i alt	<u>816.978</u>	<u>847.318</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 5 Administrationsudgifter</u>	2023/24	2022/23
Revision	15.125	14.750
Valuar, afsat	0	11.875
Bankgebyr	4.621	4.095
Bogføringssystem	3.360	2.985
Kontorartikler og porto	127	159
Kassedifferencer	<u>12</u>	<u>0</u>
Administrationsudgifter i alt	<u>23.245</u>	<u>33.864</u>
<u>Note 6 Foreningsudgifter</u>		
Kontingent Fællesvirket	1.625	1.625
Kontingent og kursus ABF	5.903	5.550
Gaver og blomster	1.418	199
Møder, generalforsamling og arrangementer	<u>13.342</u>	<u>12.327</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>22.288</u>	<u>19.701</u>
<u>Note 7 Vingehuset</u>		
Rengøring m.v.	12.186	9.820
Varmeudgifter	21.179	19.776
Vand	1.540	1.477
Kabel TV	2.529	2.259
Småanskaffelser	<u>500</u>	<u>1.282</u>
Vingehuset i alt	<u>37.934</u>	<u>34.614</u>
<u>Note 8 Vedligeholdelse</u>		
Tekniske rådgivning	0	21.874
Diverse reparation og nyanskaffelser, Vingehuset	724	12.624
Maler	0	0
Murer	0	37.173
Snedker/tømrerarbejde (vandskade, service og fuger)	15.239	18.658
VVS	1.951	2.297
Anden vedligeholdelse (paskvil og greb, tætningsbånd)	8.250	3.343
Teknisk anlæg (servie gasfyr, spulevogn, gennemgang kloak, ny pumpe, vandmålere mv)	<u>16.564</u>	<u>24.131</u>
Vedligeholdelse i alt (anvendt af hensættelserne kr. 42.728)	<u>42.728</u>	<u>120.110</u>
<u>Note 9 Andre tilgodehavender</u>		
Renter Arbejdernes Landsbank, afsat	<u>0</u>	<u>1.877</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.877</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 10 Likvide beholdninger</u>	2023/24	2022/23
Nordea Bank, kto. 2216 0216 281 705	3.842.361	324.399
Nordea Bank, kto 2216 9031587716	0	2.216.138
Arbejdernes Landsbank, kto. 5339 0534398	<u>0</u>	<u>638.773</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>3.842.361</u>	<u>3.179.310</u>

Note 11 Anden gæld

Leverandører af varer og tjenesteydelser:

EL periodiseret	893	822
Fællesvirket kontingent, afsat	813	0
Valuar, afsat	0	11.875
Revisor	<u>15.125</u>	<u>14.750</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>16.831</u>	<u>27.447</u>

Anden gæld - Mellemsgning med andelshavere ifm salg

Mellemsgning med andelshavere ifm salg	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld - Mellemsgning med andelshavere ifm salg	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 12 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2023	7.529.826
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2024	700.000
Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2024	0
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendom pr. 30/6 2024	<u>- 42.728</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2024	<u>8.187.098</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 2023, 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 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.		30-06-24			
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-24			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-24			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2023- 30-06-2024			
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		8.187.098	3.930
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		19	
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			754
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2021/22	2022/23	2023/24
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m ² (sidste 3 år)	304	290	414
K				Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			6.389
K2	Gæld – omsætningsaktiver			707
K3	Teknisk andelsværdi			7.096

M		2021/22	2022/23	2023/24
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	47	6	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	47	6	20
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			76,52%
R		2021/22	2022/23	2023/24
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	89	90	91

Noter til årsregnskabet

Note 16 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud	<u>4.586.222</u>
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	<u>40.439.286</u>
Valuarvurdering pr. 30/6 2023, Valuaren International ApS, Fr. berg	<u>43.034.000</u>

Værdimetode	Anskaffelsessum	Offentlig Kontantværdi pristalsregul.	Valuar vurdering
Regnskabsmæssig egenkapital	13.307.754	13.307.754	13.307.754
Ejendommens anskaffelsessum (minus)	-	22.966.762	- 22.966.762
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		40.439.286	43.034.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		5.367.416	5.367.416
Prioritetsgæld, kontant (minus)	<u> </u>	<u>- 4.068.491</u>	<u>- 4.068.491</u>
Værdi til fordeling	<u>13.307.754</u>	<u>32.079.203</u>	<u>34.673.917</u>
Andelskroneværdi	<u>2.902</u>	<u>6.995</u>	<u>7.560</u>

Andelsværdien kan således opgøres til 7,560 efter valuar værdisprincippet.

	Oprindelig Indskud	Anskaffelsessum	Kontantværdisprincippet	Valuar princip
4 type A	kr. 205.195	kr. 595.410	kr. 1.435.275	kr. 1.551.367
4 type B	kr. 187.544	kr. 544.193	kr. 1.311.812	kr. 1.417.918
4 type C	kr. 156.654	kr. 454.560	kr. 1.095.746	kr. 1.184.375
5 type D	kr. 208.505	kr. 605.015	kr. 1.458.428	kr. 1.576.392
1 type E	kr. 202.988	kr. 589.006	kr. 1.419.838	kr. 1.534.681
2 type F	kr. 130.178	kr. 377.735	kr. 910.555	kr. 984.205
2 type G	kr. 136.135	kr. 395.020	kr. 952.222	kr. 1.029.242
2 type H	kr. 188.316	kr. 546.433	kr. 1.317.212	kr. 1.423.754
1 type I	kr. 233.878	kr. 678.639	kr. 1.635.904	kr. 1.768.224