

**Andelsboligforeningen Vingbo
2750 Ballerup**

Årsrapport 1/7 2024 - 30/6 2025

36. regnskabsår

CVR 30 04 05 70

Dirigent

Årsrapport for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse 1/7 2024 – 30/6 2025.....	5
Balance pr. 30/6 2025.....	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 indlæg 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 05. august 2025

~~Bestyrelsen:~~

		
Jan B. Hansen	Frank K. Sørensen	René Rubæk
		
Bjarne Larsen	Vivi Stallknecht	

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Vingebø

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Vingebø for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 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 2025 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 06. august 2025



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse 1/7 2024 - 30/6 2025

Note

		2024/25	2023/24
	INDTÆGTER:		
	Boligafgift	1.649.076	1.570.632
	Forbrugsafgifter incl TV	226.737	209.056
	Lejeindtægt af Vingehuset	13.500	15.000
	Indtægt, vaskeri	<u>0</u>	<u>90</u>
	Indtægter i alt	<u>1.889.313</u>	<u>1.794.778</u>
	UDGIFTER:		
4	Driftsudgifter	794.138	816.978
5	Administrationsudgifter	24.443	23.245
6	Foreningsudgifter	20.584	22.288
7	Vingehuset	36.404	37.934
8	Vedligeholdelse	<u>99.034</u>	<u>42.728</u>
	Udgifter i alt	<u>974.603</u>	<u>943.173</u>
	Finansielle indtægter	88.947	81.368
3	Finansielle omkostninger	<u>- 67.100</u>	<u>- 69.497</u>
	Finansielle omkostninger i alt	<u>21.847</u>	<u>11.871</u>
	Årets resultat	<u>936.557</u>	<u>863.476</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	500.000	700.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>- 99.034</u>	<u>- 42.728</u>
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>535.591</u>	<u>206.204</u>
	Disponeret i alt	<u>936.557</u>	<u>863.476</u>
	Likviditetsresultat:		
	Årets resultat	936.557	863.476
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0
	Betalt prioritetsafdrag	190.118	188.574
	Afskrivning af driftsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>
	Likviditetsresultat i alt	<u>746.439</u>	<u>674.902</u>

Balance pr. 30/6 2025

Aktiver			
Note		2024/25	2023/24
	<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	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>62.655</u>	<u>69.977</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>62.655</u>	<u>69.977</u>
10	Likvide beholdninger i alt	<u>4.595.537</u>	<u>3.842.361</u>
	Aktiver i alt	<u>27.624.954</u>	<u>26.879.100</u>
Passiver			
	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	4.586.222	4.586.222
	Overført resultat	<u>9.257.123</u>	<u>8.721.532</u>
		13.843.345	13.307.754
12	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>8.588.064</u>	<u>8.187.098</u>
	Egenkapital i alt	<u>22.431.409</u>	<u>21.494.852</u>
	<u>Gæld</u>		
	<i>Langfristet gæld</i>		
3	Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.920.937</u>	<u>5.177.298</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>4.920.937</u>	<u>5.177.298</u>
	<i>Kortfristet gæld</i>		
3	Gæld til realkreditinstitutter	256.361	190.119
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>16.247</u>	<u>16.831</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>272.608</u>	<u>206.950</u>
	Passiver i alt	<u>27.624.954</u>	<u>26.879.100</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 2024 og udgør 119,9/98, hvilket udgør kr. 40.986.224.

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	5.367.416	0	67.100	190.118	257.218	5.177.298	3.971.979
I alt	5.367.416	0	67.100	190.118	257.218	5.177.298	3.971.979

1. års netto afdrag udgør 256.361

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. 5.177.298,00

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

<u>Finansielle omkostninger</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Prioritetsrenter	67.100	69.497
Renteudgifter, bank	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle omkostninger	<u>67.100</u>	<u>69.497</u>

Note 4 Driftsudgifter

Ejendomsskatter incl. Renovation	419.136	478.545
Vandafgifter	94.330	81.562
Forsikringer	47.511	45.337
Elforbrug	15.064	14.222
Service, gasfyr	21.990	21.990
Kabel TV	129.219	127.500
Bredbånd/hjemmeside	7.321	6.982
Fællesarealer	<u>59.567</u>	<u>40.840</u>
Driftsudgifter i alt	<u>794.138</u>	<u>816.978</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 5 Administrationsudgifter</u>	2024/25	2023/24
Revision	14.875	15.125
Valuar, afsat	0	0
Bankgebyr	5.169	4.621
Bogføringssystem	3.735	3.360
Kontorartikler og porto	664	127
Kassedifferencer	0	12
Administrationsudgifter i alt	<u>24.443</u>	<u>23.245</u>
 <u>Note 6 Foreningsudgifter</u>		
Kontingent Fællesvirket	1.438	1.625
Kontingent og kursus ABF	6.050	5.903
Gaver og blomster	635	1.418
Møder, generalforsamling og arrangementer	<u>12.461</u>	<u>13.342</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>20.584</u>	<u>22.288</u>
 <u>Note 7 Vingehuset</u>		
Rengøring m.v.	10.225	12.186
Varmeudgifter	18.380	21.179
Vand	1.784	1.540
Kabel TV	2.842	2.529
Småanskaffelser	<u>3.173</u>	<u>500</u>
Vingehuset i alt	<u>36.404</u>	<u>37.934</u>
 <u>Note 8 Vedligeholdelse</u>		
Tekniske rådgivning	0	0
Diverse reparation og nyanskaffelser, Vingehuset	2.324	724
Maler	0	0
Murer	12.553	0
Snedker/tømrerarbejde (Undertag, tagrep, udskift fuger og tætningsliste mv)	34.605	15.239
VVS	155	1.951
Anden vedligeholdelse (Højtryksspuler, salg af bordben)	899	8.250
Teknisk anlæg (Ny varmevekslere, pumpe og panel, ny projektør)	<u>48.498</u>	<u>16.564</u>
Vedligeholdelse i alt (anvendt af hensættelserne kr. 99.034)	<u>99.034</u>	<u>42.728</u>
 <u>Note 9 Andre tilgodehavender</u>		
Renter, afsat	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 10 Likvide beholdninger</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Nordea Bank, kto. 2216 0216 281 705	<u>4.595.537</u>	<u>3.842.361</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>4.595.537</u>	<u>3.842.361</u>

Note 11 Anden gæld

Leverandører af varer og tjenesteydelser:

EL periodiseret	820	893
Fællesvirket kontingent, afsat	0	813
Gas afsat	552	0
Valuar, afsat	0	0
Revisor	<u>14.875</u>	<u>15.125</u>

Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>16.247</u>	<u>16.831</u>
--	---------------	---------------

Anden gæld - Mellemregning med andelshavere ifm salg

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

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

Note 12 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2024	8.187.098
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2025	500.000
Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2025	0
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendom pr. 30/6 2025	<u>- 99.034</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2025	<u>8.588.064</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 2024, 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.				30-06-25	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr				30-06-25	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				30-06-25	
Seneste regnskabsperiode				01-07-2024- 30-06-2025	
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). Termims- ydelser 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. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		43.034.000	20.659
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		8.588.064	4123
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		20	
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-m2 pr. år
H1	Boligafgift			792
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2022/23	2023/24	2024/25
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	290	414	450
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			16.858
K2	Gæld – omsætningsaktiver			257
K3	Teknisk andelsværdi			17.115

M		2022/23	2023/24	2024/25
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	6	20	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	6	20	48
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			77,39%
R		2022/23	2023/24	2024/25
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	90	91	91

Noter til årsregnskabet

Note 16 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud	<u>4.586.222</u>
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	<u>40.986.224</u>
Valuarvurdering pr. 30/6 2023, Valuaren International ApS, Fr. berg	<u>43.034.000</u>

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig Kontantværdi pristalsregul.	Valuar vurdering
Regnskabsmæssig egenkapital	13.843.345	13.843.345	13.843.345
Ejendommens anskaffelsessum (minus)	-	22.966.762	- 22.966.762
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		40.986.224	43.034.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		5.177.298	5.177.298
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 3.971.979	- 3.971.979
Værdi til fordeling	<u>13.843.345</u>	<u>33.068.126</u>	<u>35.115.902</u>
Andelskroneværdi	<u>3.018</u>	<u>7.210</u>	<u>7.657</u>

Andelsværdien kan således opgøres til 7,657 efter valuar værdisprincippet.

	Oprindelig Indskud	Anskaffelsessum	Kontantværdis- princip	Valuar princip
4 type A	kr. <u>205.195</u>	kr. <u>619.374</u>	kr. <u>1.479.522</u>	kr. <u>1.571.142</u>
4 type B	kr. <u>187.544</u>	kr. <u>566.095</u>	kr. <u>1.352.252</u>	kr. <u>1.435.992</u>
4 type C	kr. <u>156.654</u>	kr. <u>472.854</u>	kr. <u>1.129.525</u>	kr. <u>1.199.472</u>
5 type D	kr. <u>208.505</u>	kr. <u>629.365</u>	kr. <u>1.503.388</u>	kr. <u>1.596.486</u>
1 type E	kr. <u>202.988</u>	kr. <u>612.712</u>	kr. <u>1.463.608</u>	kr. <u>1.554.244</u>
2 type F	kr. <u>130.178</u>	kr. <u>392.938</u>	kr. <u>938.625</u>	kr. <u>996.750</u>
2 type G	kr. <u>136.135</u>	kr. <u>410.919</u>	kr. <u>981.577</u>	kr. <u>1.042.362</u>
2 type H	kr. <u>188.316</u>	kr. <u>568.425</u>	kr. <u>1.357.819</u>	kr. <u>1.441.903</u>
1 type I	kr. <u>233.878</u>	kr. <u>705.952</u>	kr. <u>1.686.335</u>	kr. <u>1.790.763</u>