Andelsboligforeningen Vingebo

2750 Ballerup

Årsrapport 1/7 2025 - 30/6 2026

37. regnskabsår

CVR 30 04 05 70

_____

Dirigent

Årsrapport for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse....2
Anvendte regnskabsprincipper....2
Revisionspåtegning....4
Resultatopgørelse 1/7 2025 – 30/6 2026....5
Balance pr. 30/6 2026....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 07. juli 2026

I bestyrelsen:

Jan B. Hansen | Frank K. Sørensen | Jeanette Stieper

Bjarne Larsen | Vivi Stallknecht

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Vingebo

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Vingebo for regnskabsåret 1. juli 2025 – 30. juni 2026 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 revisionshandlinger, 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 2026 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2025 – 30. juni 2026 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 08. juli 2026

Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse 1/7 2025 - 30/6 2026

Note		2025/26	2024/25
	INDTÆGTER:		
	Boligafgift	1.649.172	1.649.076
	Forbrugsafgifter incl TV	241.147	226.737
	Lejeindtægt af Vingehuset	10.690	13.500
	Indtægt, vaskeri	0	0
	Indtægter i alt	1.901.009	1.889.313
	UDGIFTER:		
4	Driftsudgifter	815.243	794.138
5	Administrationsudgifter	37.949	24.443
6	Foreningsudgifter	24.817	20.584
7	Vingehuset	45.608	36.404
8	Vedligeholdelse	103.772	99.034
	Udgifter i alt	1.027.389	974.603
	Finansielle indtægter	51.872	88.947
3	Finansielle omkostninger	- 64.684	- 67.100
	Finansielle omkostninger i alt	- 12.812	21.847
	Årets resultat	860.808	936.557
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.750.000	500.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 103.772	- 99.034
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	- 785.420	535.591
	Disponeret i alt	860.808	936.557
	Likviditetsresultat:		
	Årets resultat	860.808	936.557
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0
	Betalt prioritetsafdrag	191.677	190.118
	Afskrivning af driftsmidler	0	0
	Likviditetsresultat i alt	669.131	746.439

Balance pr. 30/6 2026

Aktiver

Note		2025/26	2024/25
	Ejendommen		
1	Ejendommens anskaffelsessum	22.931.434	22.931.434
2	Forbedringer	35.328	35.328
	Ejendommen alt	22.966.762	22.966.762
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
9	Andre tilgodehavender	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	76.085	62.655
	Tilgodehavender i alt	76.085	62.655
10	Likvide beholdninger i alt	5.250.876	4.595.537
	Aktiver i alt	28.293.723	27.624.954

Passiver

	Egenkapital		
	Indskud	4.586.222	4.586.222
	Overført resultat	8.471.703	9.257.123
		13.057.925	13.843.345
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	10.234.292	8.588.064
	Egenkapital i alt	23.292.217	22.431.409
	Gæld		
	Langfristet gæld		
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.792.374	4.985.621
	Langfristet gæld i alt	4.792.374	4.985.621
	Kortfristet gæld		
3	Gæld til realkreditinstitutter	193.247	191.677
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.885	16.247
	Kortfristet gæld i alt	209.132	207.924
	Passiver i alt	28.293.723	27.624.954

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 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 2025 og udgør 122,6/98, hvilket udgør kr. 41.909.184.

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	5.177.298	0	64.684	191.677	256.361	4.985.621	3.842.469
I alt	5.177.298	0	64.684	191.677	256.361	4.985.621	3.842.469

1. års netto afdrag udgør 193.247

Kreditforeningslånet er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 0,81% og en restløbetid på 23,6 år.

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. 4.985.621,00

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

Finansielle omkostninger	2025/26	2024/25
Prioritetsrenter	64.684	67.100
Renteudgifter, bank	0	0
Finansielle omkostninger	64.684	67.100

Noter til årsregnskabet

Note 4 Driftsudgifter	2025/26	2024/25
Ejendomsskatter incl. Renovation	425.492	419.136
Vandafgifter	104.955	94.330
Forsikringer	49.452	47.511
Elforbrug	12.648	15.064
Service, gasfyr	24.200	21.990
Kabel TV	136.055	129.219
Bredbånd/hjemmeside	6.596	7.321
Fællesarealer	55.845	59.567
Driftsudgifter i alt	815.243	794.138

Note 5 Administrationsudgifter		
Revision	15.250	14.875
Valuar, afsat	12.500	0
Bankgebyr	5.696	5.169
Bogføringssystem	3.735	3.735
Kontorartikler og porto	768	664
Kassedifferencer	0	0
Administrationsudgifter i alt	37.949	24.443

Note 6 Foreningsudgifter		
Kontingent Fællesvirket	1.250	1.438
Kontingent og kursus ABF	6.300	6.050
Hjertestarter abonnement	3.985	0
Gaver og blomster	375	635
Møder, generalforsamling og arrangementer	12.907	12.461
Foreningsudgifter i alt	24.817	20.584

Note 7 Vingehuset		
Rengøring m.v.	15.234	10.225
Varmeudgifter	25.320	18.380
Vand	1.308	1.784
Kabel TV	3.091	2.842
Småanskaffelser	655	3.173
Vingehuset i alt	45.608	36.404

Noter til årsregnskabet

Note 8 Vedligeholdelse	2025/26	2024/25
Tekniske rådgivning	0	0
Diverse reparation og nyanskaffelser, Vingehuset	18.022	2.324
Maler	0	0
Murer	984	12.553
Snedker/tømrerarbejde (Slipning af trappe, udskift beklædning, smørre døre)	51.581	34.605
VVS	0	155
Anden vedligeholdelse (Rep udelys, reetablering belægning, platfod)	14.144	899
Teknisk anlæg (Ny bi-måler, rep påfyldningshane, ekspansionsbeholder, mv)	19.041	48.498
Vedligeholdelse i alt (anvendt af hensættelserne kr. 103.772)	103.772	99.034

Note 9 Andre tilgodehavender		
Renter, afsat	0	0
Andre tilgodehavender i alt	0	0

Note 10 Likvide beholdninger		
Nordea Bank, kto. 2216 0216 281 705	550.876	4.595.537
Nordea Bank, kto 2216 9031587716	4.700.000	0
Likvide beholdninger i alt	5.250.876	4.595.537

Note 11 Anden gæld		
Leverandører af varer og tjenesteydelser:		
EL	635	820
Gas	0	552
Revisor	15.250	14.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.885	16.247
Anden gæld - Mellemregning med andelshavere ifm salg		
Mellemregning med andelshaver ifm salg	0	0
Anden gæld - Mellemregning med andelshavere ifm salg	0	0

Noter til årsregnskabet

Note 12 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2025	8.588.064
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2026	750.000
Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2026	1.000.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendom pr. 30/6 2026	- 103.772
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2026	10.234.292

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

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 2025, 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.				30-06-26	
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr				30-06-26	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				30-06-26	
Seneste regnskabsperiode				01-07-2025- 30-06-2026	
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 drifsudgifter 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		45.782.000	21.979
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		10.234.292	4.913
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		22,35	
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		2023/24	2024/25	2025/26
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	414	450	413
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, valuarvurdering jfr pkt 16			17.771
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-156
K3	Teknisk andelsværdi			17.615

M		2023/24	2024/25	2025/26
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	20	48	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	20	48	50
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			78,22%
R		2023/24	2024/25	2025/26
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	91	91	92

Noter til årsregnskabet

Note 16 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud	4.586.222
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	41.909.184
Valuarvurdering pr. 31/12 2025, Valuaren International ApS, Fr. berg	45.782.000

Værdimetode	Anskaffel-sessum	Offentlig Kontantværdi pristalsregul.	Valuar vurdering
Regnskabsmæssig egenkapital	13.057.925	13.057.925	13.057.925
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 22.966.762	- 22.966.762
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		41.909.184	45.782.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		4.985.621	4.985.621
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 3.842.469	- 3.842.469
Værdi til fordeling	13.057.925	33.143.499	37.016.315
Andelskroneværdi	2,847	7,227	8,071

Andelsværdien kan således opgøres til 8,071 efter valuar værdisprincippet.

	Oprindelig Indskud	**Anskaffelsessum princip**	**Kontantværdis-princip**	**Valuar princip**
4 type A	kr. 205.195	kr. 584.233	kr. 1.482.894	kr. 1.656.170
4 type B	kr. 187.544	kr. 533.977	kr. 1.355.334	kr. 1.513.705
4 type C	kr. 156.654	kr. 446.026	kr. 1.132.100	kr. 1.264.386
5 type D	kr. 208.505	kr. 593.657	kr. 1.506.814	kr. 1.682.886
1 type E	kr. 202.988	kr. 577.949	kr. 1.466.944	kr. 1.638.357
2 type F	kr. 130.178	kr. 370.644	kr. 940.764	kr. 1.050.693
2 type G	kr. 136.135	kr. 387.605	kr. 983.814	kr. 1.098.773
2 type H	kr. 188.316	kr. 536.175	kr. 1.360.913	kr. 1.519.936
1 type I	kr. 233.878	kr. 665.899	kr. 1.690.179	kr. 1.887.676