



RevisorGården

Godkendte Revisorer AIS

Andelsboligforeningen

”Vesterled”

4300 Holbæk

(CVR-nr. 10 26 79 86)

Årsrapport 2023

(38. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling,
den / 2024

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter til årsregnskabet	13 - 21

Foreningsoplysninger

Forening	Andelsboligforeningen Vesterled 4300 Holbæk
Bestyrelse	Lars Roost Dinesen (Formand) Tom C. Jensen Jens Kittelmann Per Hygum Uffe Hermansen
Administrator	Advodan Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
Revision	RevisorGården Godkendte Revisorer A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Vesterled

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 3. april 2024

Lars Roost Dinesen
Formand

Tom C. Jensen

Jens Kittelmann

Per Hygum

Uffe Hermansen

Administratørerklæring

Som administrator for foreningen har vi forestået administrationen af foreningen i 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Holbæk, den 3. april 2024

Karsten Hector
Administrator, Advodan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vesterled

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vesterled for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenlignings-tal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Holbæk, den 3. april 2024

RevisorGården
Godkendte Revisorer A/S

Lisbeth Wierling Schimmelmann
statsautoriseret revisor
mne48474

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vesterled for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi samt at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgifter fra andelshavere og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper:

Kedelcentral	20 år	Restværdi 0 %
Vaskemaskine, multimaskine mv.	5 - 10 år	Restværdi 0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) t.kr.	Realiseret 2022 t.kr.
Indtægter			
	93.601	89	90
	5.095.043	5.095	5.020
	409.227	194	184
	238.760	230	216
	<u>5.836.631</u>	<u>5.608</u>	<u>5.510</u>
	118.505	120	95
	6.000	5	3
	90.694	0	0
	<u>6.051.830</u>	<u>5.733</u>	<u>5.608</u>
Udgifter			
Ejendomsudgifter			
1	-983.366	-1.340	-1.729
	-500.178	-380	-374
	-11.826	-15	-14
	-375.667	-340	-346
2	-485.244	-500	-392
	-106.438	-100	-95
	-205.047	-200	-191
	-294.367	-300	-294
3	-445.339	-447	-400
	-33.064	-8	-5
	-5.970	0	-7
	<u>-3.446.506</u>	<u>-3.630</u>	<u>-3.847</u>
Administrationsomkostninger			
	-332.800	-344	-320
4	-54.200	-53	-44
	-1.484	-20	-42
	<u>-388.484</u>	<u>-417</u>	<u>-406</u>
Forvaltningsomkostninger			
	-7.540	-12	-10
	-19.050	-15	-10
	-3.149	-5	-1
	-87.509	-100	-82
	-741	-1	-1
	-109.753	-160	-70
	-10.599	-15	-12
	<u>-238.341</u>	<u>-308</u>	<u>-186</u>
Omkostninger i alt	<u>-4.073.331</u>	<u>-4.355</u>	<u>-4.439</u>

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) t.kr.	Realiseret 2022 t.kr.
	1.978.499	1.378	1.169
6	-100.074	0	-99
	<u>1.878.426</u>	<u>1.378</u>	<u>1.070</u>
	Finansielle poster		
	-405.905	-406	-420
	0	0	-13
	479	0	0
	<u>-405.426</u>	<u>-406</u>	<u>-433</u>
	Resultat før skat		
	1.473.000	972	637
	-19.072	0	-7
	<u>1.453.928</u>	<u>972</u>	<u>630</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	0	0	0
	1.453.928	972	630
	<u>1.453.928</u>	<u>972</u>	<u>630</u>
	Likviditetsresultat		
	1.453.928	972	630
	-1.001.283	-1.001	-993
	100.074	0	99
	<u>552.718</u>	<u>-29</u>	<u>-264</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
5 Ejendommen mtr. Nr. 5 e, Ladegården Holbæk Jorder	82.500.000	82.500
6 Kedelcentral 2005	16.313	33
6 Multimaskine 2017	171.354	215
6 Fryseskab 2018	0	5
6 Vaskemaskine 2018	0	6
6 Vaskemaskine 2019	119	2
6 Løbebånd 2019	1.250	5
6 Romaskine 2019	783	3
6 Køleskab 2019	8.117	6
6 Ladestandere 2022	135.372	148
6 Opvaskemaskine 2023	13.854	0
6 Vaskemaskine 2023	4.567	0
Materielle anlægsaktiver	82.851.728	82.923
Anlægsaktiver i alt	82.851.728	82.923
Andre tilgodehavender	0	112
Periodeafgrænsningsposter	37.865	30
Tilgode hos "Restauranten"	122.949	263
Tilgodehavende beboer/restaurantsalg	482.091	0
Tilgodehavender	642.905	405
7 Likvide beholdninger	1.925.595	2.999
Omsætningsaktiver i alt	2.568.500	3.404
Aktiver i alt	85.420.228	86.327

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
Andelsindskud	3.595.452	3.595
Reserve for opskrivning af ejendommen	50.249.826	50.250
Overført resultat mv.	743.822	-710
8 Egenkapital	54.589.100	53.135
9 Prioritetsgæld	29.314.517	30.324
Langfristede gældsforpligtelser	29.314.517	30.324
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.009.402	1.001
Restance nuboende	0	1.384
Skyldig selskabsskat	18.800	7
Deposita lejere	56.516	55
10 Varmeregnskab	284.811	49
11 Anden gæld	147.082	372
Kortfristede gældsforpligtelser	1.516.611	2.868
Gældsforpligtelser	30.831.128	33.192
Passiver i alt	85.420.228	86.327
12 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
13 Nøgletal		
14 Beregning af andelsværdi		

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	t.kr.
1. Planlagt vedligeholdelse		
Elevatorer	108.015	94
Diverse renoveringsopgaver	875.351	8
Renovering undersider altaner og sternkant vest	0	365
Renovering betonbrystning gård øst	0	42
Clever ladestandere	0	55
Renovering kvist GLV	0	119
Terkel P, bistan P-areal samt altaner	0	48
Nye entredøre, opgang A og B	0	524
Maling af opgange/trapper	0	474
	<u>983.366</u>	<u>1.729</u>
2. El og vand		
Vandafgifter, Holbæk Kommune	223.878	273
El-udgifter i året	261.366	
TDC, TT Netværk, Hi3G Vest Ant. laug, andel	<u>0</u>	<u>119</u>
	<u>485.244</u>	<u>392</u>
3. Vicevært		
Løn og vederlag, vicevært	441.457	397
Sociale ydelser mv.	3.882	7
Refusioner	0	-4
	<u>445.339</u>	<u>400</u>
4. Revision og regnskabsudarbejdelse samt budgettering mv.		
Revision og regnskabsudarbejdelse og møder	54.200	38
Budgettering	0	6
	<u>54.200</u>	<u>44</u>

Noter til årsrapporten

	2023
	kr.
5. Ejendommen matr. Nr. 5 e, Ladegåden, Holbæk Jorder:	
Anskaffelsessum	23.042.592
Carporte/P-pladser 2013	2.548.540
Cykelskure 2013	195.349
Øst facade 2016	5.057.750
Faldstammer 2017	1.405.943
	32.250.174
Op- og nedskrivning	
Saldo pr. 1. januar 2023	50.249.826
Årets op-/nedskrivning	0
	50.249.826
	82.500.000

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 48.500.000.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Henrik Larsen fra Danbolig Holbæk. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 82.500.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,51%.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 32.250.174 kr.

Noter til årsrapporten

6. Afskrivninger		2023 kr.
Kedelcentral, 2005:		
Saldo pr. 1. januar 2023		32.620
Afskrivning 5 % af kr. 326.149	16.307	-16.307
Saldo pr. 31. december 2023	16.307	16.313
Multimaskine, 2017:		
Saldo pr. 1. januar 2023		215.104
Afskrivning, 10 % af kr. 437.500	43.750	-43.750
Saldo pr. 31. december 2023	43.750	171.354
Fryseskab, 2018:		
Saldo pr. 1. januar 2023		4.612
Afskrivning, 20 % af kr. 55.345	4.612	-4.612
Saldo pr. 31. december 2023	4.612	0
Vaskemaskine, 2018:		
Saldo pr. 1. januar 2023		6.066
Afskrivning, 20 % af kr. 45.499	6.066	-6.066
Saldo pr. 31. december 2023	6.066	0
Vaskemaskine, 2019:		
Saldo pr. 1. januar 2023		1.559
Afskrivning, 20 % af kr. 7.199	1.440	-1.440
Saldo pr. 31. december 2023	1.440	119

Noter til årsrapporten

		2023 kr.
6. Afskrivninger, fortsat		
Løbebånd, 2019:		
Saldo pr. 1. januar 2023		5.000
Afskrivning, 20 % af kr. 18.750	3.750	-3.750
Saldo pr. 31. december 2023	3.750	1.250
Romaskine, 2019:		
Saldo pr. 1. januar 2023		3.131
Afskrivning, 20 % af kr. 11.740	2.348	-2.348
Saldo pr. 31. december 2023	2.348	783
Køleskab Gram, 2019:		
Saldo pr. 1. januar 2023		11.517
Afskrivning, 20 % af kr. 17.000	3.400	-3.400
Afskrivning, 20 % af kr. 18.750	3.400	8.117
Ladestandere, 2022:		
Saldo pr. 1. januar 2023		142.663
Tilgang		7.750
Afskrivning, 10 % af kr. 150.413	15.041	-15.041
Saldo pr. 31. december 2023	15.041	135.372
Opvasekmaskine 2023:		
Saldo pr. 1. januar 2023		0
Tilgang		16.299
Afskrivning, 20 % af kr. 16.299, 10 mdr.	2.445	-2.445
Saldo pr. 31. december 2023	2.445	13.854
Vaskemaskine, 2023:		
Saldo pr. 1. januar 2023		0
Tilgang		5.481
Afskrivning, 20 % af kr. 5.481, 9 mdr.	914	-914
Saldo pr. 31. december 2023	914	4.567
Afskrivninger i alt	100.074	

Noter til årsrapporten

	2023 kr.	2022 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
7. Likvide beholdninger		
Sparekassen Sjælland, driftskonto	1.925.595	2.999
	<u>1.925.595</u>	<u>2.999</u>
8. Egenkapital		<u>2023 kr.</u>
Andelskapital		
Andelshaveres indskud pr. 1. januar 2023		3.595.452
Tilgang		<u>0</u>
Andelshaveres indskudskapital pr. 31. december 2023		<u>3.595.452</u>
Opskrivning af ejendom		
Saldo pr. 1. januar 2023		50.249.826
Årets op-/nedskrivning		<u>0</u>
Saldo pr. 31. december 2023		<u>50.249.826</u>
Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar 2023		-710.106
Årets resultat		<u>1.453.928</u>
Saldo pr. 31. december 2023		<u>743.822</u>
Egenkapital pr. 31. december 2023		<u>54.589.100</u>
9. Prioritetsgæld		
Nykredit, kontantlån, 0,8084 %, oprindeligt		<u>33.309.000</u>
Renter og bidrag 2023		<u>405.905</u>
Afdrag 2023		<u>1.001.283</u>
Restgæld		<u>30.323.919</u>
Kursværdi		<u>22.871.351</u>

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	t.kr.
10. Varmeregnskab		
Køb af varme	-125.001	-308
A'conto betalinger	409.812	383
Varmeafregninger	0	-26
	<u>284.811</u>	<u>49</u>
11. Anden gæld		
Andel Energi	0	199
Viggo Nielsen	0	4
Gislinge mureren	0	5
Yras rengøring/ B.C. rengøring	0	3
Gert VVS	0	18
Danbolig	0	18
Kelstrup	0	24
Regnskab	52.500	35
Budget	0	6
Textilia Group A/S	1.889	0
Basolith ApS	44.328	0
Fors A/S	309	0
El-Huset Jyderup ApS	750	0
Leif M. Jensen A/S	2.951	0
Advodan	765	0
Gert Jørgensen VV ApS	3.456	0
A-skat	16.249	6
AM-bidrag	5.316	2
Ferie og feriepengeforpligtelse	2.346	2
Pension	4.484	4
Sociale udgifter	1.439	1
Moms	9.800	20
Øvrige skyldige omkostninger	500	25
	<u>147.082</u>	<u>372</u>
12. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 30.324 er der givet pant i ejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 82.500.

Til sikkerhed for bankengagement hos Sparekassen Sjælland er deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 1.300 med sikkerhed i ejendommen.

Noter til årsrapporten

13. Nøgletal

	Antal	BBR Areal (m ²)
Andelsboliger	81	7.080
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	1	105
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	3.232
I alt	82	10.417

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x		

Foreningens stiftelsesår	1986
Ejendommens opførelsesår	1907 & 1964

Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Ja/nej
	nej

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

Er vurdering fastholdt pr. 1 juli 2020	Ja/nej
	nej

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	82.500.000	7.920
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00
-------------------------------------	------

Noter til årsrapporten

13. Nøgletal

	Ja/nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	nej
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	nej

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
Boligafgift	720
Erhvervslejeindtægter	0
Boliglejeindtægter	13

	Ja/nej
Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	nej

	2023	2022	2021
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	205	89	171

	Gns. kr. pr. andels-m ²
Andelsværdi	8.761
Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.992
Teknisk andelsværdi	12.753

	2023	2022	2021
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	48	36	25
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	94	166	116
Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	142	202	141

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	63
--	----

	2023	2022	2021
Årets afdrag pr. andels.m ² (sidste 3 år)	141	140	140

Noter til årsrapporten

14. Beregning af andelsværdi

Af § 15 i foreningens vedtægter fremgår det, at der skal vælges den største af de 3 mulige beregninger af andelsværdien. Bestyrelsen foreslår derfor nedenstående beregning.

Valuarvurdering (vedtægternes § 15, stk. 2, litra b)

Formue, jævnfør balancen pr. 31. december 2023		54.589.100
Ejendommen til bogført værdi	-82.500.000	
Kedelcentral	<u>-16.313</u>	-82.516.313
Ejendommens kontante handelsværdi (i henhold til vurderingsrapporten udarbejdet af Danbolig)		82.500.000
Prioritetsgæld, jævnfør balance	30.323.919	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>-22.871.351</u>	<u>7.452.568</u>
		<u><u>62.025.355</u></u>

Svarende til 1.725,11 % af andelskapitalen.

Beregningsmetode: kr. 62.025.355 / 3.695 x antal andele

Antal boliger			2023	2022
4	57,5 andele (Hovedbygning, store lejligheder)	=	965.212 kr.	968.976 kr.
1	57 andele (Gl. Vesterled, lejlighed A)	=	956.819 kr.	960.550 kr.
30	55 andele (Hovedbygning, store lejligheder)	=	923.246 kr.	926.846 kr.
2	50 andele (Gl. Vesterled, lejlighederne B og C)	=	839.315 kr.	842.588 kr.
28	44 andele (Hovedbygning, mellemstore lejligheder)	=	738.597 kr.	741.477 kr.
14	27 andele (Hovedbygning, små lejligheder)	=	453.230 kr.	454.997 kr.
2	24 andele (Gl. Vesterled, lejlighed D)	=	402.871 kr.	404.442 kr.
1	Lejebolig (Hovedbygning, stor lejlighed)			
3	Gæsteværelser (Hovedbygning, svarende til stor lejlighed)			

Tom C. Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tom Carsten Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Vesterled
ID: 3e4e3c6a-36d6-4494-a348-73c7dce17e65
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 20:42:08
Underskrevet med MitID



Uffe Hermansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Uffe Hermansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Vesterled
ID: 299f8fe9-d36e-4404-a436-5d2d1d501b4c
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2024 kl.: 13:19:22
Underskrevet med MitID



Jens Kittelmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Kittelmann
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Vesterled
ID: c2e84b15-43b0-4167-a40e-373acc0864f7
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 21:03:43
Underskrevet med MitID



Per Hygum

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Hygum Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Vesterled
ID: afdaf60c-8ee3-402a-9cef-8974645f220e
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 09:09:10
Underskrevet med MitID



Lars Roost Dinesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Engelhardt Dinesen
Bestyrelsesformand
På vegne af Andelsboligforeningen Vesterled
ID: ba820be8-ffe3-41f2-b650-bf4c0930ffb4
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 14:22:22
Underskrevet med MitID



Lisbeth Wierling Schimmelmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lisbeth Wierling Schimmelmann
Revisor
På vegne af RevisorGården
ID: 1c2d9fb6-5cb7-42fb-8bcf-d8009a80e33b
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2024 kl.: 19:23:36
Underskrevet med MitID



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Karsten Hector

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Hector

Administrator

På vegne af Advodan

ID: eea15dd3-3dc9-4f56-9d9d-93a86d36c978

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 09:35:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: bb8c26pWPkK251704160

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.