

**Andelsboligforeningen Kirkevangen II**

**2765 Smørum**

**Årsrapport for 2022**

**34. regnskabsår**

## Årsregnskab for 2022

### Indholdsfortegnelse

Anvendt regnskabspraksis	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2022	5
Balance pr. 31/12 2022	6
Noter til rapporten	7
Beregning af andelenes maximale salgsværdi	13

### 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 indehold 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 er indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Ejendomsvurdering pr. 1. okt. 2021 udgør kr. 67.000.000 (uændret i forhold til 2012)

Det skal 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

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

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.

**Administrator**

Smørum, den 14. februar 2023

Administrator:


  
\_\_\_\_\_  
Jantzen og Lund Advokatanpartsselskab

**Ledelsens regnskabspåtegning**

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 14. februar 2023

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## Revisionspåtegning

### Til andelshaverne i A/B Kirkevangen II

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kirkevangen II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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. 31. december 2022 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 15. februar 2023



Evan Klarholt  
Foreningsvalgt revisor

## Resultatopgørelse for 2022

### Noter

<b>Indtægter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fællesbidrag	2.376.231	2.323.071
Vandafgift	247.967	305.968
Opnoterings- og indflytningsgebyr	<u>9.600</u>	<u>13.150</u>
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>2.633.798</u></b>	<b><u>2.642.189</u></b>
 <b>Udgifter</b>		
Ejendomsskatter	939.114	660.061
Renovation	302.628	162.889
Vandafgift	287.139	299.797
Forsikringer	76.887	66.780
Kontor, ABF kontingent og huslejeopkrævning	19.589	8.294
Telefontilskud	27.650	24.050
Bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	10.012	2.522
Blomster og gaver	428	6.852
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.700	24.300
Ekstern rådgiver	20.000	27.000
Administrationshonorar	118.825	117.940
Fester og arrangementer	22.460	10.873
Småanskaffelser	8.625	1.465
Tilskud til Fælleshuset	84.032	70.229
2 Reparation og vedligeholdelse, bygninger	361.485	600.332
1 Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder	38.402	52.074
Afskrivning græsklippere og fejmaskiner	<u>13.918</u>	<u>5.833</u>
<b>Udgifter i alt</b>	<b><u>2.355.894</u></b>	<b><u>2.141.291</u></b>
<b>Årets resultat før finansielle poster</b>	<b><u>277.904</u></b>	<b><u>500.898</u></b>
Finansielle indtægter	0	0
3 Finansielle omkostninger	<u>10.414</u>	<u>15.094</u>
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b><u>10.414</u></b>	<b><u>15.094</u></b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>267.490</u></b>	<b><u>485.804</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	900.000	900.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 350.794	- 562.570
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>- 281.716</u>	<u>148.374</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>267.490</u></b>	<b><u>485.804</u></b>
 <b>Likviditetsresultat:</b>		
Årets resultat	267.490	485.804
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Afskrivning driftsmidler	<u>13.918</u>	<u>5.833</u>
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b><u>281.408</u></b>	<b><u>491.637</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

### Aktiver

Noter

	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger, anskaffelsessum	59.455.948	59.455.948
3 Driftsmidler	<u>63.029</u>	<u>76.947</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>59.518.977</u>	<u>59.532.895</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
4 Andre tilgodehavender	3.534	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.199</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>13.733</u>	<u>0</u>
5 Likvider	<u>2.800.129</u>	<u>2.530.270</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.813.862</u>	<u>2.530.270</u>
Aktiver i alt	<u>62.332.839</u>	<u>62.063.165</u>

### Passiver

<b>Egenkapital</b>		
Indskudskapital		11.891.174
Overført resultat tidligere år	48.137.498	
Overført resultat	<u>- 281.716</u>	<u>48.137.498</u>
Egenkapital før reservationer		59.746.956
6 Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen, generalforsamlingsbestemte		<u>2.175.052</u>
Egenkapital i alt		<u>61.922.008</u>
<b>Gæld</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter		0
8 Leverandører af varer- og tjenesteydelser		165.820
9 Anden gæld		<u>245.011</u>
Gæld i alt		<u>410.831</u>
Passiver i alt		<u>62.332.839</u>

## Noter til årsregnskabet

### Note 1 Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder

Lønninger	11.812
Rep og vedligeholdelse, græsslå- og fejmaskine	7.561
Vej og grønne områder	5.529
Snerydning	<u>13.500</u>
Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder i alt	<u>38.402</u>

### Note 2 Vedligeholdelsesudgifter, bygninger

Håndværkerudgifter:	
- Snedker og tømrer (Udskiftning af facader rest) *	320.738
- Maling *	22.000
- VVS (veksler udskift) *	8.056
- VVS (div rep og kloakservice)	5.622
- Anden vedligeholdelse (tjek af bolig for skimmel)	<u>5.069</u>

Vedligeholdelse i alt 361.485

\* Anvendt af hensættelserne

Udskiftning af facade	320.738
Maling	22.000
VVS (udskift veksler)	<u>8.056</u>

Anvendt af hensættelserne 350.794

### Note 3 Driftsmidler / Legeplads

Anskaffelsessum saldo værdi 1/1 2022	261.522
Tilgang, ny havetraktor	0
Afgang	<u>0</u>

Samlet anskaffelsessum 31/12 2022 261.522

Afskrivninger 1/1 2022	184.575
Årets afskrivning	13.918
Afskrivninger vedrørende afgang	<u>0</u>

Samlet afskrivninger 31/12 2022 198.493

Driftsmidler saldo værdi 31/12 2022 63.029

### Note 4 Andre tilgodehavender

Mellemregning m andelshavere 3.534

Andre tilgodehavender i alt 3.534

## Noter til årsregnskabet

### Note 5 Likvider

Danske bank	1.945.534
Nordea	485.935
Nykredit bank	368.541
Kasse	<u>119</u>
Likvider i alt	<u>2.800.129</u>

### Note 6 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, generalforsamlingsbestemte

Reserveret 1/1 2022	1.625.846
Reserveret 2022	900.000
Ekstra ordinær reservationer	<u>0</u>
	2.525.846
Anvendt af henlæggelse 2022:	
Anvendt af henlæggelse 2022, jfr note 2	<u>350.794</u>
I alt	<u>2.175.052</u>

### Note 7 Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld 31/12 2022	<u>0</u>
---------------------------	----------

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 46.334.300,00. Ejendommens værdi på kr. 59.455.948,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 0,00.

### Note 8 Leverandører af varer- og tjenesteydelser

NA Nielsen, tilbageholdt vedr udskiftning af facader	86.320
BMT Snerydning december	3.812
Diverse omkostninger	988
Afsat Valuar	20.000
Afsat afregning vedr Novafos	30.000
Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>24.700</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>165.820</u>

### Note 9 Anden gæld

Mellemregning med Fælleshuset	122.501
Mellemregning, advokat	100
Mellemregning, andelshavere vedr. vandregnskab	121.910
Skyldige vedr udlejning af fælleshus, andelshavere	<u>500</u>
Anden gæld i alt	<u>245.011</u>



## Noter til årsregnskabet

### Note 10 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Kirkevangen II, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 25.303.470,74 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

### Note 11 Sikkerhedsstillelser

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

## Noter til årsregnskabet

### Note 12 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kirkevangen II 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.		31-12-22			
<b>1</b>	<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		31-12-22			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-22			
Seneste regnskabsperiode		01-01-2022 - 31-12-2022			
<b>B</b>		Antal		BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	65		5.507	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt			5.507	
<b>C</b>	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: Fordeles i forhold til m2 med 50% og 1/65 pr. bolig af de resterende 50%				
<b>D</b>					
D1	Foreningens stiftelsesår				1989
D2	Ejendommens opførelsesår				1989
<b>E</b>			Ja		Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?				x

E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
<b>F</b>	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		110.000.000	19.975
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.175.052	395
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1,98	
<b>G</b>			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
<b>H</b>				Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift			431
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
<b>J</b>		2020	2021	2022
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	39	88	48
<b>K</b>				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			10.849
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-436
K3	Teknisk andelsværdi			10.413
<b>M</b>		2020	2021	2022
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	147	109	66
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	147	109	66

<b>P</b>		<b>%</b>		
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	99,31%		
<b>R</b>		<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

## Noter til årsregnskabet

### Note 13 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt	<u>11.891.174</u>
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 (uændret i forhold til 2012)	<u>67.000.000</u>
Valuarvurdering, valuar John Lindgreen pr. 31/12 2022	<u>110.000.000</u>

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi	Valuar vurdering
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	59.746.956	59.746.956	59.746.956
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 59.455.948	- 59.455.948
Ejendommens værdi, kontant (plus)		67.000.000	110.000.000
Hensat til vedligeholdelse (plus)		0	2.175.052
Hensat til imødegåelse af værdforringelse (minus)		0	- 10.000.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		0	0
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 0	- 0
Værdi til fordeling	<u>59.746.956</u>	<u>67.291.008</u>	<u>102.466.060</u>
<b>Andelskroneværdi</b>	<b>5,024</b>	<b>5,659</b>	<b>8,617</b>
9 andele af opr. indskud kr. 114.627	kr. <u>575.941</u>	kr. <u>648.663</u>	kr. <u>987.739</u>
18 andele af opr. indskud kr. 165.237	kr. <u>830.230</u>	kr. <u>935.060</u>	kr. <u>1.423.845</u>
33 andele af opr. indskud kr. 203.950	kr. <u>1.024.742</u>	kr. <u>1.154.133</u>	kr. <u>1.757.434</u>
5 andele af opr. indskud kr. 230.983	kr. <u>1.160.569</u>	kr. <u>1.307.111</u>	kr. <u>1.990.377</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.