Andelsboligforeningen Kirkevangen II

2765 Smørum

Årsrapport for 2025

37. regnskabsår

Årsregnskab for 2025

Indholdsfortegnelse

Anvendt regnskabspraksis	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2025	5
Balance pr. 31/12 2025	6
Noter til årsrapporten	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.

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 nominel værdi.

Prioritetsgæld
Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.
Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

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.

Administrator

Smørum, den 10. februar 2026

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 10. februar 2026

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kirkevangen II

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kirkevangen II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsens 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. 31. december 2025 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 11. februar 2026

Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2025

Noter	Indtægter	2025	2024
	Fællesbidrag	2.714.468	2.616.741
	Vandafgift	343.248	340.153
	Opnoterings- og indflytningsgebyr	12.300	13.250
	Anden indtægt	3.377	0
	Indtægter i alt	3.073.393	2.970.144
	Udgifter		
	Ejendomsskatter	801.799	801.799
	Renovation	302.010	321.464
	Vandafgift	376.150	279.473
	Forsikringer	85.844	85.148
	Kontor, ABF kontingent og huslejeopkrævning	27.824	24.908
	Telefontilskud	29.250	26.662
	Bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	11.937	12.852
	Blomster og gaver	2.611	1.115
	Revision og regnskabsmæssig assistance	27.400	26.900
	Ekstern rådgiver	0	0
	Administrationshonorar	126.098	123.625
	Fester og arrangementer	28.401	28.573
	Småanskaffelser	0	0
	Legeplads	4.988	98.152
	Tilskud til Fælleshuset	80.602	85.543
	Tilbageførte hensatte omkostninger tidl år (indtægt)	0	- 18.991
2	Reparation og vedligeholdelse, bygninger	423.728	1.995.673
1	Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder	43.059	33.418
3	Afskrivning græsklipper og fejemaskine	13.918	13.918
	Udgifter i alt	2.385.619	3.940.232
	Årets resultat før finansielle poster	687.774	- 970.088
	Finansielle indtægter	336	2.893
	Finansielle omkostninger	5	0
	Finansielle poster, netto	331	2.893
	Årets resultat	688.105	- 967.195
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	900.000	900.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 297.067	- 1.949.850
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	85.172	82.655
	Disponeret i alt	688.105	- 967.195
	Likviditetsresultat:		
	Årets resultat	688.105	- 967.195
	Betalte prioritetsafdrag	0	0
	Afskrivning driftsmidler	13.918	13.918
	Likviditetsresultat i alt	702.023	- 953.277

Balance pr. 31. december 2025

Aktiver

Noter		2025	2024
	Anlægsaktiver		
3	Grunde og bygninger, anskaffelsessum	59.455.948	59.455.948
4	Driftsmidler	21.275	35.193
	Anlægsaktiver i alt	59.477.223	59.491.141
	Omsætningsaktiver		
5	Andre tilgodehavender	7.397	3.500
	Periodeafgrænsningsposter	13.994	12.021
	Tilgodehavender i alt	21.391	15.521
6	Likvider	3.110.759	2.378.844
	Omsætningsaktiver i alt	3.132.150	2.394.365
	Aktiver i alt	62.609.373	61.885.506

Passiver

	Egenkapital		
	Indskudskapital	11.891.174	11.891.174
	Overført resultat	48.080.248	47.995.076
	Egenkapital før reservationer	59.971.422	59.886.250
7	Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen, generalforsamlingsbestemte	2.358.610	1.755.677
	Egenkapital i alt	62.330.032	61.641.927
	Gæld		
8	Gæld til realkreditinstitutter	0	0
9	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	31.212	30.646
10	Anden gæld	248.129	212.933
	Gæld i alt	279.341	243.579
	Passiver i alt	62.609.373	61.885.506

Noter til årsregnskabet

Note 1 Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder

Lønninger	13.882
Rep og vedligeholdelse, græsslå- og fejemaskine	13.420
Vej og grønne områder	4.757
Snerydning	11.000
Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder i alt	43.059

Note 2 Vedligeholdelsesudgifter, bygninger

Håndværkerudgifter:	
- Maler (maling af vindskeder) *	84.930
- Tømrer (udskiftning af udhæng v hoveddøre) *	150.074
- VVS (udskiftning af filter i veksler, rep af veksler)	111.502
- VVS (fugning af badeværelser) *	62.063
- EL installatør (rep af stikledning)	10.690
- Anden vedligeholdelse (p-plads maling og p skilt)	4.469
Vedligeholdelse i alt	423.728

* Anvendt af reservationerne:

Maler (maling af vindskeder) *	84.930
Tømrer (udskiftning af udhæng v hoveddøre) *	150.074
VVS (fugning af badeværelser) *	62.063
Anvendt af reservationerne	297.067

Note 3 Grund og bygninger - Ejendommens kontantværdi

Ejendommens anskaffelsessum	59.455.948

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 67.000.000 (uændret i forhold til 2012).

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 2025 og udgør 122,6/98, hvilket udgør kr. 83.818.367.

Noter til årsregnskabet

Note 4 Driftsmidler / Legeplads

Anskaffelsessum saldoværdi 1/1 2025	261.522
Tilgang	0
Afgang	0
Samlet anskaffelsessum 31/12 2025	261.522
Afskrivninger 1/1 2025	226.329
Årets afskrivning	13.918
Afskrivninger vedrørende afgang	0
Samlet afskrivninger 31/12 2025	240.247
Driftsmidler saldoværdi 31/12 2025	21.275

Note 5 Andre tilgodehavender

Mellemregning m andelshavere vedr fælleshus	3.000
Mellemregning m andelshavere, øvrigt	3.647
Mellemregning m advokat	750
Andre tilgodehavender i alt	7.397

Note 6 Likvider

Danske bank	2.256.744
Nordea	483.598
Nykredit bank	370.417
Kasse	0
Likvider i alt	3.110.759

Note 7 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, generalforsamlingsbestemte

Reserveret 1/1 2025	1.755.677
Reserveret 2025	900.000
Ekstra ordinær reservationer	0
	2.655.677
Anvendt af reservationer 2025:	
Anvendt af reservationer 2025, jfr note 2	- 297.067
I alt	2.358.610

Note 8 Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld 31/12 2025	0

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.

Noter til årsregnskabet

Note 9 Leverandører af varer- og tjenesteydelser

Afsat rest vedr græsslåning og snerydning 2025	1.375
Afsat rest Roskilde Fugeteknik	2.437
Revisionsfirmaet Evan Klarholt	27.400
Skyldige omkostninger i alt	31.212

Note 10 Anden gæld

Mellemregning med Fælleshuset	229.712
Mellemregning, andelshavere vedr. vandregnskab	17.854
Skyldig A skat og AM	563
Anden gæld i alt	248.129

Note 11 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 12 Sikkerhedsstillelser

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

Noter til årsregnskabet

Note 13 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.					31-12-25
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr					31-12-25
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					31-12-25
Seneste regnskabsperiode					01-01-2025 - 31-12-2025
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
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: Fordeles i forhold til m2 med 50% og 1/65 pr. bolig af de resterende 50%				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår			1989	
D2	Ejendommens opførelsesår			1989	
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		109.200.000	19.829
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		9.358.610	1.699
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8,57	
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			493
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2023	2024	2025
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	125	-176	125
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, valuarvurdering jfr pkt 14			18.652
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-518
K3	Teknisk andelsværdi			18.134
M		2023	2024	2025
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	15	8	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	354	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	15	362	77

P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			99,53%
R		2023	2024	2025
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til årsregnskabet

Note 14 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt	11.891.174
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	83.818.367
Valuarvurdering, valuar John Lindgreen pr. 31/12 2023	109.200.000

Værdimetode		Anskaffel-sessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul	Valuar vurdering
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer		59.971.422	59.971.422	59.971.422
Ejendommens anskaffelsessum	(minus)		- 59.455.948	- 59.455.948
Ejendommens værdi, kontant	(plus)		83.818.367	109.200.000
Hensat til vedligeholdelse	(plus)		0	0
Hensat til imødegåelse af værdforringelse	(minus)		0	- 7.000.000
Prioritetsgæld, restgæld	(plus)		0	0
Prioritetsgæld, kontant	(minus)		- 0	- 0
Værdi til fordeling		59.971.422	84.333.841	102.715.474
Andelskroneværdi		**5,043**	**7,092**	**8,638**
9 andele af opr. indskud kr. 114.627		kr. 578.105	kr. 812.950	kr. 990.143
18 andele af opr. indskud kr. 165.237		kr. 833.349	kr. 1.171.884	kr. 1.427.310
33 andele af opr. indskud kr. 203.950		kr. 1.028.592	kr. 1.446.441	kr. 1.761.712
5 andele af opr. indskud kr. 230.983		kr. 1.164.929	kr. 1.638.163	kr. 1.995.222

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.