

**Andelsboligforeningen Kirkevangen II**

**2765 Smørum**

**Årsrapport for 2023**

**35. regnskabsår**

## Årsregnskab for 2023

### Indholdsfortegnelse

Anvendt regnskabspraksis	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2023	5
Balance pr. 31/12 2023	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 20. februar 2024

Administrator:

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

Ledelsens regnskabspåtegning

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 20. februar 2024

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

# Revisionspåtegning

## Til andelshaverne i A/B Kirkevangen II

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kirkevangen II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 2023 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 21. februar 2024



Evan Klarholt  
Foreningsvalgt revisor

## Resultatopgørelse for 2023

### Noter

	2023	2022
<b>Indtægter</b>		
Fællesbidrag	2.473.926	2.376.231
Vandafgift	292.557	247.967
Opnoterings- og indflytningsgebyr	<u>16.500</u>	<u>9.600</u>
Indtægter i alt	<u>2.782.983</u>	<u>2.633.798</u>
<b>Udgifter</b>		
Ejendomsskatter	939.114	939.114
Renovation	330.819	302.628
Vandafgift	233.860	287.139
Forsikringer incl selvrisko ved vandskade	89.373	76.887
Kontor, ABF kontingent og huslejeopkrævning	23.452	19.589
Telefontilskud	27.650	27.650
Bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	10.198	10.012
Blomster og gaver	687	428
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.700	24.700
Ekstern rådgiver	15.000	20.000
Administrationshonorar	121.201	118.825
Fester og arrangementer	16.658	22.460
Småanskaffelser	22.057	8.625
Tilskud til Fælleshuset	85.931	84.032
2 Reparation og vedligeholdelse, bygninger	81.660	361.485
1 Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder	59.839	38.402
Afskrivning græsklipper og fejmaskine	<u>13.918</u>	<u>13.918</u>
Udgifter i alt	<u>2.097.117</u>	<u>2.355.894</u>
Årets resultat før finansielle poster	<u>685.866</u>	<u>277.904</u>
Finansielle indtægter	1.248	0
3 Finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>10.414</u>
Finansielle poster, netto	<u>1.248</u>	<u>- 10.414</u>
Årets resultat	<u>687.114</u>	<u>267.490</u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	700.000	900.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 69.525	- 350.794
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>56.639</u>	<u>- 281.716</u>
Disponeret i alt	<u>687.114</u>	<u>267.490</u>
<b>Likviditetsresultat:</b>		
Årets resultat	687.114	267.490
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Afskrivning driftsmidler	<u>13.918</u>	<u>13.918</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>701.032</u>	<u>281.408</u>

## Balance pr. 31. december 2023

### Aktiver

Noter

	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger, anskaffelsessum	59.455.948	59.455.948
3 Driftsmidler	<u>49.111</u>	<u>63.029</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>59.505.059</u>	<u>59.518.977</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
4 Andre tilgodehavender	7.332	3.534
Periodeafgrænsningsposter	<u>17.570</u>	<u>10.199</u>
Tilgodehavender i alt	<u>24.902</u>	<u>13.733</u>
5 Likvider	<u>3.382.907</u>	<u>2.800.129</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.407.809</u>	<u>2.813.862</u>
Aktiver i alt	<u>62.912.868</u>	<u>62.332.839</u>

### Passiver

<b>Egenkapital</b>		
Indskudskapital	11.891.174	11.891.174
Overført resultat	<u>47.912.421</u>	<u>47.855.782</u>
Egenkapital før reservationer	59.803.595	59.746.956
6 Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen, generalforsamlingsbestemte	<u>2.805.527</u>	<u>2.175.052</u>
Egenkapital i alt	<u>62.609.122</u>	<u>61.922.008</u>
<b>Gæld</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	0	0
8 Leverandører af varer- og tjenesteydelser	77.618	165.820
9 Anden gæld	<u>226.128</u>	<u>245.011</u>
Gæld i alt	<u>303.746</u>	<u>410.831</u>
Passiver i alt	<u>62.912.868</u>	<u>62.332.839</u>

## Noter til årsregnskabet

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

Lønninger	24.133
Rep og vedligeholdelse, græsslå- og fejmaskine	12.069
Vej og grønne områder	6.594
Snerydning	<u>17.043</u>
 Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder i alt	 <u>59.839</u>

### Note 2 Vedligeholdelsesudgifter, bygninger

Håndværkerudgifter:	
- Tømrer (isolering af loft)	7.855
- VVS (veksler udskift) *	31.575
- VVS (div rep og kloakservice)	4.280
- Anden vedligeholdelse (Algerens af tage) *	<u>37.950</u>
 Vedligeholdelse i alt	 <u>81.660</u>

\* Anvendt af hensættelserne

VVS (udskift veksler)	31.575
Anden vedligeholdelse (Algerens af tage)	<u>37.950</u>
 Anvendt af hensættelserne	 <u>69.525</u>

### Note 3 Driftsmidler / Legeplads

Anskaffessum saldo værdi 1/1 2023	261.522
Tilgang, ny havetraktor	0
Afgang	<u>0</u>
 Samlet anskaffessum 31/12 2023	 <u>261.522</u>
 Afskrivninger 1/1 2023	 198.493
Årets afskrivning	13.918
Afskrivninger vedrørende afgang	<u>0</u>
 Samlet afskrivninger 31/12 2023	 <u>212.411</u>
 Driftsmidler saldo værdi 31/12 2023	 <u>49.111</u>

### Note 4 Andre tilgodehavender

Mellemregning m andelshavere	7.182
Mellemregning m advokat	<u>150</u>
 Andre tilgodehavender i alt	 <u>7.332</u>

## Noter til årsregnskabet

### Note 5 Likvider

Danske bank	2.525.342
Nordea	484.614
Nykredit bank	369.560
Kasse	<u>3.391</u>
Likvider i alt	<u>3.382.907</u>

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

Reserveret 1/1 2023	2.175.052
Reserveret 2023	700.000
Ekstra ordinær reservationer	<u>0</u>
	2.875.052
Anvendt af henlæggelse 2023:	
Anvendt af henlæggelse 2023, jfr note 2	<u>- 69.525</u>
I alt	<u>2.805.527</u>

### Note 7 Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld 31/12 2023	<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

BMT Snerydning december	4.750
RIBO, vejsalt	2.168
Afsat Valuar	15.000
Afsat afregning vedr Novafos	30.000
Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>25.700</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>77.618</u>

### Note 9 Anden gæld

Mellemregning med Fælleshuset	148.799
Mellemregning, advokat	0
Mellemregning, andelshavere vedr. vandregnskab	72.951
Skyldig A skat og AM	2.520
Skyldig feriepenge	358
Skyldige vedr udlejning af fælleshus, andelshavere	<u>1.500</u>
Anden gæld i alt	<u>226.128</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.		31-12-23			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		31-12-23			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-23			
Seneste regnskabsperiode		01-01-2023 - 31-12-2023			
<b>B</b>		<b>Antal</b>	<b>BBR Areal m2</b>		
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	<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
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>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
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		109.200.000	19.829
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.805.527	509
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2,57	
<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			449
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
<b>J</b>		2021	2022	2023
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	88	48	125
<b>K</b>				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			10.860
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-564
K3	Teknisk andelsværdi			10.296
<b>M</b>		2021	2022	2023
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	109	66	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	109	66	15

<b>P</b>				<b>%</b>
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			99,49%
<b>R</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</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 2023	<u>109.200.000</u>

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi	Valuar vurdering
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	59.803.595	59.803.595	59.803.595
Ejendommens anskaffelsessum (minus)	-	- 59.455.948	- 59.455.948
Ejendommens værdi, kontant (plus)	-	67.000.000	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	<u>59.803.595</u>	<u>67.347.647</u>	<u>102.547.647</u>
<b>Andelskroneværdi</b>	<b>5,029</b>	<b>5,663</b>	<b>8,624</b>
9 andele af opr. indskud kr. 114.627	kr. <u>576.487</u>	kr. <u>649.209</u>	kr. <u>988.525</u>
18 andele af opr. indskud kr. 165.237	kr. <u>831.017</u>	kr. <u>935.847</u>	kr. <u>1.424.978</u>
33 andele af opr. indskud kr. 203.950	kr. <u>1.025.714</u>	kr. <u>1.155.105</u>	kr. <u>1.758.833</u>
5 andele af opr. indskud kr. 230.983	kr. <u>1.161.669</u>	kr. <u>1.308.211</u>	kr. <u>1.991.962</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.