

Andelsboligforeningen Kirkevangen I

2765 Smørum

Årsrapport for 2022

34. regnskabsår

Årsrapport 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 indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Ejendomsvurdering pr. 1. okt. 2021 udgør kr. 63.000.000 (uændret i forhold til 2012)

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.

Gældsposter

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 14. februar 2023

Administrator:



Jantzen & 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



formand



Jan Hansen

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kirkevangen I

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kirkevangen I 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

	2022	2021
Indtægter		
Fællesbidrag	2.134.517	2.023.416
Vandafgift	230.203	262.138
Opnoteringsgebyr	7.650	13.000
Anden indtægt	<u>0</u>	<u>0</u>
Indtægter i alt	<u>2.372.370</u>	<u>2.298.554</u>
Udgifter		
Ejendomsskatter incl renovation	1.111.347	1.051.539
Vandafgift	212.529	248.071
Forsikringer	59.517	58.540
Kontor og huslejeopkrævning (incl køb af trailer)	19.461	15.339
Bestyrelsesudgifter	19.750	18.750
Bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	14.996	14.551
Blomster og gaver	750	3.077
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.300	23.000
Administrationshonorar	105.553	104.066
Fester og arrangementer	18.311	7.621
Tilskud til Fælleshuset	73.689	61.586
2 Reparation og vedligeholdelse, bygninger	639.487	490.141
2 Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder	26.374	16.522
Afskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Udgifter i alt	<u>2.325.064</u>	<u>2.112.803</u>
Årets resultat før finansielle poster	<u>47.306</u>	<u>185.751</u>
Finansielle indtægter	0	0
3 Finansielle omkostninger	<u>8.160</u>	<u>11.504</u>
Finansielle poster, netto	<u>8.160</u>	<u>11.504</u>
Årets resultat	<u>39.146</u>	<u>174.247</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	700.000	760.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 627.868	- 485.418
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>- 32.986</u>	<u>- 100.335</u>
Disponeret i alt	<u>39.146</u>	<u>174.247</u>
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	39.146	174.247
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Afskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>39.146</u>	<u>174.247</u>

Balance pr. 31/12 2022**Aktiver**

Noter	2022	2021
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger, anskaffelsessum	48.275.000	48.275.000
3 Driftsmidler	0	0
Kapitalinteresser i "fælleshuset"	0	0
Anlægsaktiver i alt	<u>48.275.000</u>	<u>48.275.000</u>
Omsætningsaktiver		
4 Andre tilgodehavender	10.513	3.542
Tilgodehavender i alt	<u>10.513</u>	<u>3.542</u>
5 Likvider	<u>1.952.782</u>	<u>1.878.064</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.963.295</u>	<u>1.881.606</u>
Aktiver i alt	<u>50.238.295</u>	<u>50.156.606</u>

Passiver

Egenkapital		
Indskudskapital	9.655.015	9.655.015
Overført resultat tidligere år	39.113.405	39.213.740
Årets resultat	- 32.986	- 100.335
Egenkapital før reservationer	48.735.434	48.768.420
Andre reserver (generalforsamlingsbestemte):		
6 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.316.091	1.243.959
Egenkapital i alt	<u>50.051.525</u>	<u>50.012.379</u>
Gæld		
7 Leverandører af vare og tjenesteydelser	23.300	24.080
8 Anden gæld	163.470	120.147
Gæld i alt	<u>186.770</u>	<u>144.227</u>
Passiver i alt	<u>50.238.295</u>	<u>50.156.606</u>

Noter til rapporten

Note 1 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld pr. 31/12 2022 udgør 0

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 1.030.400,00. Ejendommens værdi på kr. 48.275.000,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 0,00. Prioritetsgælden er færdigbetalt i regnskabsåret 2014.

Note 2 Vedligeholdelsesudgifter

Håndværkerudgifter:

- Snedker og tømrer (Lukning af hul i tag)	7.563
- Snedker og tømrer (Udskiftning af vindue) *	6.158
- Maling *	279.044
- VVS (Udskiftning af fjernvarmeunits) *	263.985
- Murer (Udskiftning af vindskeder) *	78.681
- Elektriker	4.056
- Anden vedligeholdelse (renholdelse, snerydning og bortkørsel af affald)	21.142
- Anden vedligeholdelse (rep af legetårn og div materialer)	<u>5.232</u>

Vedligeholdelse i alt 665.861

* Anvendt af hensættelserne

- Snedker og tømrer (Udskiftning af vindue)	6.158
- Maling	279.044
- VVS (Udskiftning af fjernvarmeunits)	263.985
- Murer (Udskiftning af vindskeder)	<u>78.681</u>

Anvendt af hensættelserne 627.868

Note 3 Finansielle poster

Rente indtægter	0
Rente omkostninger	<u>8.160</u>
Finansielle poster netto	<u>8.160</u>

Noter til rapporten

Note 4 Driftsmidler / Legeplads

Anskaffelsessum saldo værdi 1/1 2022	120.250
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum 31/12 2022	<u>120.250</u>
Afskrivninger 1/1 2022	120.250
Årets afskrivning	0
Afskrivninger vedrørende afgang	<u>0</u>
Samlet afskrivninger 31/12 2022	<u>120.250</u>
Driftsmidler saldo værdi 31/12 2022	<u>0</u>

Note 5 Tilgodehavender

Mellemregning m andelshavere vedr udlejning af Fælleshus	0
Mellemregning m advokat	10.513
Mellemregning m andelshaver	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.513</u>

Note 6 Likvider

Danske bank	1.489.359
Aftale konto Danske Bank	2.953
Nordea	<u>460.470</u>
Likvider i alt	<u>1.952.782</u>

Note 7 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret 1/1 2022	1.243.959
Reserveret for 2022	700.000
Reserveret for 2022, rest "øvrige vedligeholdelse"	<u>0</u>
	1.943.959
Anvendt af hensættelserne jfr note 2	<u>627.868</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen 31/12 2022	<u>1.316.091</u>

Noter til rapporten

Note 8 Leverandører af varer- og tjenesteydelser

Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>23.300</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>23.300</u>

Note 9 Anden gæld

Mellemregning Fælleshuset	73.334
Mellemregning, andelshaver (regulering af vand)	75.636
Mellemregning andelshavere	0
Mellemregning andelshavere vedr udlejning af Fælleshus	<u>14.500</u>
Anden gæld i alt	<u>163.470</u>

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 I, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 17.814.572,26 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 1 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 I 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			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
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		Antal	BBR Areal m2		
B1	Andelsboliger	57	4.856		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt		4.856		
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: 50 % af fordeles i forhold til m2 og 50 % fordeles med 1/57 pr. bolig.				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår	1988			
D2	Ejendommens opførelsesår	1988			

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		63.000.000	12.974	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.316.091	271	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2,09%		
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			440	
H2	Erhvervslejeindtægter			0	
H3	Boliglejeindtægter			0	
J		2020	2021	2022	
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)		-237	36	8
K				Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi			10.036	
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-366	
K3	Teknisk andelsværdi			9.670	

M		2020	2021	2022
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	395	101	132
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	395	101	132
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			99,61%
R		2020	2021	2022
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til rapporten

Note 13 Beregning af andelenes maximale salgsværdi

Andelsindskud i alt	<u>9.655.015</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1/10 2021	<u>63.000.000</u>

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	48.735.434	48.735.434
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		-48.275.000
Ejendommens værdi, kontant (plus)		63.000.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		0
Prioritetsgæld, kontant (minus)	<u> </u>	<u>- 0</u>
Værdi til fordeling	<u>48.735.434</u>	<u>63.460.434</u>

Andelskroneværdi

	5,048	6,573
10 andele af opr. indskud <u>kr. 105.630</u>	<u>kr. 533.187</u>	<u>kr. 694.284</u>
10 andele af opr. indskud <u>kr. 152.687</u>	<u>kr. 770.715</u>	<u>kr. 1.003.580</u>
31 andele af opr. indskud <u>kr. 187.235</u>	<u>kr. 945.102</u>	<u>kr. 1.230.657</u>
6 andele af opr. indskud <u>kr. 211.260</u>	<u>kr. 1.066.373</u>	<u>kr. 1.388.569</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.