

**Andelsboligforeningen Kirkevangen I**

**2765 Smørum**

**Årsrapport for 2023**

**35. regnskabsår**

## Årsrapport 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 indhold 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 nominal værdi.

Gældsposter

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 07. marts 2024

Administrator:



Jantzen & Lund Advokatanpartsselskab

Ledelsens regnskabspåtegning

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 07. marts 2024



formand



Jan Hansen



Torsten

## Revisionspåtegning

### Til andelshaverne i A/B Kirkevangen I

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kirkevangen I 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 08. marts 2024



Evan Klårholt  
Foreningsvalgt revisor

**Resultatopgørelse for 2023**Noter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<u>Indtægter</u>		
Fællesbidrag	2.261.324	2.134.517
Vandafgift	254.946	230.203
Opnoteringsgebyr	11.950	7.650
Anden indtægt	<u>0</u>	<u>0</u>
Indtægter i alt	<u>2.528.220</u>	<u>2.372.370</u>
<b>Udgifter</b>		
Ejendomsskatter incl renovation	1.047.891	1.111.347
Vandafgift	201.514	212.529
Forsikringer	64.878	59.517
Kontor og huslejeopkrævning (incl køb af trailer)	21.293	19.461
Bestyrelsesudgifter	19.750	19.750
Bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	22.402	14.996
Blomster og gaver	1.891	750
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.300	23.300
Administrationshonorar	108.331	105.553
Konsulenthonorar (valuar og energimærkning)	46.000	0
Fester og arrangementer	15.014	18.311
Tilskud til Fælleshuset	75.354	73.689
2 Reparation og vedligeholdelse, bygninger	369.567	639.487
2 Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder	22.305	26.374
Afskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Udgifter i alt	<u>2.040.490</u>	<u>2.325.064</u>
Årets resultat før finansielle poster	<u>487.730</u>	<u>47.306</u>
Finansielle indtægter	0	0
3 Finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>8.160</u>
Finansielle poster, netto	<u>0</u>	<u>8.160</u>
Årets resultat	<u>487.730</u>	<u>39.146</u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	700.000	760.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 354.257	- 627.868
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>141.987</u>	<u>- 32.986</u>
Disponeret i alt	<u>487.730</u>	<u>39.146</u>
<b>Likviditetsresultat:</b>		
Årets resultat	487.730	39.146
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Afskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>487.730</u>	<u>39.146</u>

**Balance pr. 31/12 2023****Aktiver**

Noter	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger, anskaffelsessum	48.275.000	48.275.000
4 Driftsmidler	0	0
Kapitalinteresser i "fælleshuset"	0	0
Anlægsaktiver i alt	<u>48.275.000</u>	<u>48.275.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
5 Andre tilgodehavender	<u>2.275</u>	<u>10.513</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.275</u>	<u>10.513</u>
6 Likvider	<u>2.455.175</u>	<u>1.952.782</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.457.450</u>	<u>1.963.295</u>
Aktiver i alt	<u>50.732.450</u>	<u>50.238.295</u>

**Passiver**

<b>Egenkapital</b>		
Indskudskapital	9.655.015	9.655.015
Overført resultat	<u>39.222.406</u>	<u>39.080.419</u>
Egenkapital før reservationer	48.877.421	48.735.434
Andre reserver (generalforsamlingsbestemte):		
7 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>1.661.834</u>	<u>1.316.091</u>
Egenkapital i alt	<u>50.539.255</u>	<u>50.051.525</u>
<b>Gæld</b>		
8 Leverandører af vare og tjenesteydelser	24.300	23.300
9 Anden gæld	<u>168.895</u>	<u>163.470</u>
Gæld i alt	<u>193.195</u>	<u>186.770</u>
Passiver i alt	<u>50.732.450</u>	<u>50.238.295</u>

## Noter til rapporten

### Note 1 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld pr. 31/12 2023 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:

- Maling	499
- VVS (Udskiftning af fjernvarmeunits) *	252.980
- VVS (Div rep)	1.494
- Kloak (Rensning af kloak) *	54.477
- Kloak (Div spoling af kloak)	3.685
- Nye gummifuger *	46.800
- Snedker / Tømrer (rep af tagplade, tagsten, tagudhæng)	9.632
- Anden vedligeholdelse (renholdelse, snerydning, EL i skur og brændstof)	<u>22.305</u>

Vedligeholdelse i alt 391.872

\* Anvendt af hensættelserne

- VVS (Udskiftning af fjernvarmeunits) *	252.980
- Kloak (Rensning af kloak) *	54.477
- Nye gummifuger *	<u>46.800</u>

Anvendt af hensættelserne 354.257

### Note 3 Finansielle poster

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

## Noter til rapporten

### Note 4 Driftsmidler / Legeplads

Anskaffelsessum saldo værdi 1/1 2023	120.250
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum 31/12 2023	<u>120.250</u>
Afskrivninger 1/1 2023	120.250
Årets afskrivning	0
Afskrivninger vedrørende afgang	<u>0</u>
Samlet afskrivninger 31/12 2023	<u>120.250</u>
Driftsmidler saldo værdi 31/12 2023	<u>0</u>

### Note 5 Tilgodehavender

Mellemregning m andelshavere vedr udlejning af Fælleshus	0
Mellemregning m advokat	0
Mellemregning m andelshaver	<u>2.275</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.275</u>

### Note 6 Likvider

Danske bank	2.053.468
Aftale konto Danske Bank	4.237
Nordea	<u>397.470</u>
Likvider i alt	<u>2.455.175</u>

### Note 7 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret 1/1 2023	1.316.091
Reserveret for 2023	700.000
Reserveret for 2023, rest "øvrige vedligeholdelse"	<u>0</u>
	2.016.091
Anvendt af hensættelserne jfr note 2	<u>354.257</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen 31/12 2023	<u>1.661.834</u>



## Noter til rapporten

### Note 8 Leverandører af varer- og tjenesteydelser

Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>24.300</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>24.300</u>

### Note 9 Anden gæld

Mellemregning Fælleshuset	93.695
Mellemregning, andelshaver (regulering af vand)	60.577
Mellemregning m advokat	1.123
Mellemregning andelshavere	0
Mellemregning andelshavere vedr udlejning af Fælleshus	<u>13.500</u>
Anden gæld i alt	<u>168.895</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.		31-12-23			
<b>1</b>	<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		31-12-23			
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>		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		
<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: 50 % af fordeles i forhold til m2 og 50 % fordeles med 1/57 pr. bolig.				
<b>D</b>					
D1	Foreningens stiftelsesår				1988
D2	Ejendommens opførelsesår				1988

<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>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelses- prisen</b>	<b>Valuar- vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.000.000	18.740
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.661.834	342
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,82%	
<b>G</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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		466
H2	Erhvervslejeindtægter		0
H3	Boliglejeindtægter		0
<b>J</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	36	8
			100
<b>K</b>			Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi		10.065
K2	Gæld – omsætningsaktiver		-466
K3	Teknisk andelsværdi		9.599

<b>M</b>		2021	2022	2023
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	101	132	76
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	101	132	76
<b>P</b>				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			99,59%
<b>R</b>		2021	2022	2023
	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>
Valuarvurdering 31/12 2023, valuar John Lindgreen	<u>91.000.000</u>

Værdimetode	Anskaffelsessum	Offentlig kontantværdi	Valuarvurdering
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	48.877.421	48.877.421	48.877.421
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 48.275.000	-48.275.000
Ejendommens værdi, kontant (plus)		63.000.000	91.000.000
Hensat til imødegåelse af værdiforringelse (minus)		0	- 7.000.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		0	0
Prioritetsgæld, kontant (minus)		0	0
Værdi til fordeling	<u>48.877.421</u>	<u>63.602.421</u>	<u>84.602.421</u>
<b>Andelskroneværdi</b>	<b>5,062</b>	<b>6,587</b>	<b>8,762</b>
10 andele af opr. indskud <u>kr. 105.630</u>	<u>kr. 534.740</u>	<u>kr. 695.838</u>	<u>kr. 925.587</u>
10 andele af opr. indskud <u>kr. 152.687</u>	<u>kr. 772.961</u>	<u>kr. 1.005.826</u>	<u>kr. 1.337.925</u>
31 andele af opr. indskud <u>kr. 187.235</u>	<u>kr. 947.856</u>	<u>kr. 1.233.411</u>	<u>kr. 1.640.654</u>
6 andele af opr. indskud <u>kr. 211.260</u>	<u>kr. 1.069.480</u>	<u>kr. 1.391.675</u>	<u>kr. 1.851.173</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.