

Andelsboligforeningen Kirkevangen I

2765 Smørum

Årsrapport for 2025

37. regnskabsår

Årsrapport for 2025

Indholdsfortegnelse

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

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 10. februar 2026

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 10. februar 2026



formand







Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kirkevangen I

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kirkevangen I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 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 2025Noter

	2025	2024
<u>Indtægter</u>		
Fællesbidrag	2.452.987	2.373.940
Vandafgift	298.842	266.533
Opnoteringsgebyr	7.050	11.400
Anden indtægt, bonus forsikring tidl år	<u>23.375</u>	<u>0</u>
Indtægter i alt	<u>2.782.254</u>	<u>2.651.873</u>
Udgifter		
Ejendomsskatter incl renovation	952.743	969.538
Vandafgift	263.969	207.688
Forsikringer incl selvrisko	67.157	86.332
Kontor og huslejeopkrævning	15.718	15.370
Bestyrelsesudgifter	22.500	19.750
Bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	15.000	11.247
Blomster og gaver	1.700	1.109
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.000	25.500
Administrationshonorar	110.973	109.895
Konsulenthonorar (vedligeholdelsesplan)	0	34.994
Fester og arrangementer	16.446	16.547
Tilskud til Fælleshuset	70.682	75.014
2 Reparation og vedligeholdelse, bygninger	699.715	1.025.241
2 Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder	35.765	40.044
Afskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Udgifter i alt	<u>2.298.368</u>	<u>2.638.269</u>
Årets resultat før finansielle poster	<u>483.886</u>	<u>13.604</u>
Finansielle indtægter	0	0
3 Finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle poster, netto	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>483.886</u>	<u>13.604</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	700.000	800.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 554.750	- 997.118
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>338.636</u>	<u>210.722</u>
Disponeret i alt	<u>483.886</u>	<u>13.604</u>
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	483.886	13.604
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Afskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>483.886</u>	<u>13.604</u>

Balance pr. 31/12 2025

Aktiver

Noter

	2025	2024
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger, anskaffelsessum	48.275.000	48.275.000
5 Driftsmidler	0	0
Kapitalinteresser i "fælleshuset"	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>48.275.000</u>	<u>48.275.000</u>
Omsætningsaktiver		
6 Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
7 Likvider	<u>2.974.575</u>	<u>2.487.981</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.974.575</u>	<u>2.487.981</u>
Aktiver i alt	<u>51.249.575</u>	<u>50.762.981</u>

Passiver

Egenkapital		
Indskudskapital	9.655.015	9.655.015
Overført resultat	<u>39.771.764</u>	<u>39.433.128</u>
Egenkapital før reservationer	49.426.779	49.088.143
Andre reserver (generalforsamlingsbestemte):		
8 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>1.609.966</u>	<u>1.464.717</u>
Egenkapital i alt	<u>51.036.745</u>	<u>50.552.860</u>
Gæld		
9 Leverandører af vare og tjenesteydelser	26.000	25.500
10 Anden gæld	<u>186.830</u>	<u>184.621</u>
Gæld i alt	<u>212.830</u>	<u>210.121</u>
Passiver i alt	<u>51.249.575</u>	<u>50.762.981</u>

Noter til rapporten

Note 1 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld pr. 31/12 2025 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	0
- Snedker og tømrer (skur genopbygget) *	50.750
- Snedker og tømrer (rep og opdatering af legeplads)	92.813
- Snedker og tømrer (div rep af bordplade mv)	12.275
- VVS (Udskiftning af fjernvarmeunits) *	504.000
- VVS (Div rep)	11.854
- Kloak (spuling af kloak)	28.023
- Anden vedligeholdelse (renholdelse, snerydning, skilte på P-plads, basketballstativ, brændstof mv)	<u>35.165</u>

Vedligeholdelse i alt 734.880

* Anvendt af reservationerne

- VVS (Udskiftning af fjernvarmeunits) *	504.000
- Snedker og tømrer (skur genopbygning) *	<u>50.750</u>

Anvendt af reservationerne 554.750

Note 3 Finansielle poster

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

Noter til rapporten

Note 4 Grund og bygninger - Ejendommens kontantværdi

Ejendommens anskaffelsessum 48.275.000

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 63.000.000 (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. 78.814.286.

Note 5 Driftsmidler / Legeplads

Anskaffelsessum saldo værdi 1/1 2025	120.250
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>

Samlet anskaffelsessum 31/12 2025	<u>120.250</u>
-----------------------------------	----------------

Afskrivninger 1/1 2025	120.250
Årets afskrivning	0
Afskrivninger vedrørende afgang	<u>0</u>

Samlet afskrivninger 31/12 2025	<u>120.250</u>
---------------------------------	----------------

Driftsmidler saldo værdi 31/12 2025	<u>0</u>
-------------------------------------	----------

Note 6 Tilgodehavender

Mellemregning m andelshavere vedr udlejning af Fælleshus	0
Mellemregning m advokat	0
Mellemregning m andelshaver	<u>0</u>

Tilgodehavender i alt	<u>0</u>
-----------------------	----------

Note 7 Likvider

Danske bank	2.658.245
Aftale konto Danske Bank	9.860
Nordea	<u>306.470</u>

Likvider i alt	<u>2.974.575</u>
----------------	------------------

Noter til rapporten

Note 8 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret 1/1 2025	1.464.716
Reserveret for 2025	700.000
Reserveret for 2025, rest "øvrige vedligeholdelse"	<u>0</u>
	2.164.716
Anvendt af hensættelserne jfr note 2	- <u>554.750</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen 31/12 2025	<u>1.609.966</u>

Note 9 Leverandører af varer- og tjenesteydelser

Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>26.000</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>26.000</u>

Note 10 Anden gæld

Mellemregning Fælleshuset	160.149
Mellemregning, andelshaver (regulering af vand)	18.681
Mellemregning m advokat	0
Mellemregning andelshavere	0
Mellemregning andelshavere vedr udlejning af Fælleshus	<u>8.000</u>
Anden gæld i alt	<u>186.830</u>

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 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 12 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 1 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 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.		31-12-25			
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	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal 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		91.000.000	18.740
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		8.609.966	1.773
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		9,46%	
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			505
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2023	2024	2025
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	100	3	100
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, valuarvurdering jfr pkt 14			17.535
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-569
K3	Teknisk andelsværdi			16.966

M		2023	2024	2025
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	76	211	144
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	76	211	144
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			99,56%
R		2023	2024	2025
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til rapporten

Note 14 Beregning af andelenes maximale salgsværdi

Andelsindskud i alt	<u>9.655.015</u>
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	<u>78.814.286</u>
Valuarvurdering 26/9 2023, valuar John Lindgreen	<u>91.000.000</u>

Værdimetode	Anskaffelsessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul	Valuarvurdering
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	49.426.779	49.426.779	49.426.779
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 48.275.000	-48.275.000
Ejendommens værdi, kontant (plus)		78.814.286	91.000.000
Hensat til imødegåelse af værdiforringelse (minus)		0	- 7.000.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		0	0
Prioritetsgæld, kontant (minus)		<u>0</u>	<u>0</u>
Værdi til fordeling	<u>49.426.779</u>	<u>79.966.065</u>	<u>85.151.779</u>
Andelskroneværdi	5,119	8,282	8,819
10 andele af opr. indskud kr. 105.630	kr. 540.750	kr. 874.863	kr. 931.597
10 andele af opr. indskud kr. 152.687	kr. 781.648	kr. 1.264.605	kr. 1.346.613
31 andele af opr. indskud kr. 187.235	kr. 958.510	kr. 1.550.743	kr. 1.651.307
6 andele af opr. indskud kr. 211.260	kr. 1.081.500	kr. 1.749.726	kr. 1.863.194

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.