

Andelsboligforeningen Kirkevangen II

2765 Smørum

Årsrapport for 2024

36. regnskabsår

Årsregnskab for 2024

Indholdsfortegnelse

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

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 17. februar 2025

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 17. februar 2025









Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kirkevangen II

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kirkevangen II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 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 2024 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 18. februar 2025



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2024

Noter

Indtægter	2024	2023
Fællesbidrag	2.616.741	2.473.926
Vandafgift	340.153	292.557
Opnoterings- og indflytningsgebyr	<u>13.250</u>	<u>16.500</u>
Indtægter i alt	<u>2.970.144</u>	<u>2.782.983</u>
Udgifter		
Ejendomsskatter	801.799	939.114
Renovation	321.464	330.819
Vandafgift	279.473	233.860
Forsikringer	85.148	89.373
Kontor, ABF kontingent og huslejeopkrævning	24.908	23.452
Telefontilskud	26.662	27.650
Bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	12.852	10.198
Blomster og gaver	1.115	687
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.900	25.700
Ekstern rådgiver	0	15.000
Administrationshonorar	123.625	121.201
Fester og arrangementer	28.573	16.658
Småanskaffelser	0	22.057
Legeplads, ekstraordinært	98.152	0
Tilskud til Fælleshuset	85.543	85.931
Tilbageførte hensatte omkostninger tidl år (indtægt)	- 18.991	0
2 Reparation og vedligeholdelse, bygninger	1.995.673	81.660
1 Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder	33.418	59.839
3 Afskrivning græsklipper og fejmaskine	<u>13.918</u>	<u>13.918</u>
Udgifter i alt	<u>3.940.232</u>	<u>2.097.117</u>
Årets resultat før finansielle poster	- <u>970.088</u>	<u>685.866</u>
Finansielle indtægter	2.893	1.248
Finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle poster, netto	<u>2.893</u>	<u>1.248</u>
Årets resultat	- <u>967.195</u>	<u>687.114</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	900.000	700.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 1.949.850	- 69.525
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>82.655</u>	<u>56.639</u>
Disponeret i alt	- <u>967.195</u>	<u>687.114</u>
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	- 967.195	687.114
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Afskrivning driftsmidler	<u>13.918</u>	<u>13.918</u>
Likviditetsresultat i alt	- <u>953.277</u>	<u>701.032</u>

Balance pr. 31. december 2024

Aktiver

Noter	2024	2023
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger, anskaffelsessum	59.455.948	59.455.948
4 Driftsmidler	<u>35.193</u>	<u>49.111</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>59.491.141</u>	<u>59.505.059</u>
Omsætningsaktiver		
5 Andre tilgodehavender	3.500	7.332
Periodeafgrænsningsposter	<u>12.021</u>	<u>17.570</u>
Tilgodehavender i alt	<u>15.521</u>	<u>24.902</u>
6 Likvider	<u>2.378.844</u>	<u>3.382.907</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.394.365</u>	<u>3.407.809</u>
Aktiver i alt	<u>61.885.506</u>	<u>62.912.868</u>

Passiver

Egenkapital		
Inskudskapital	11.891.174	11.891.174
Overført resultat	<u>47.995.076</u>	<u>47.912.421</u>
Egenkapital før reservationer	59.886.250	59.803.595
7 Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen, generalforsamlingsbestemte	<u>1.755.677</u>	<u>2.805.527</u>
Egenkapital i alt	<u>61.641.927</u>	<u>62.609.122</u>
Gæld		
8 Gæld til realkreditinstitutter	0	0
9 Leverandører af varer- og tjenesteydelser	30.646	77.618
10 Anden gæld	<u>212.933</u>	<u>226.128</u>
Gæld i alt	<u>243.579</u>	<u>303.746</u>
Passiver i alt	<u>61.885.506</u>	<u>62.912.868</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder

Lønninger	11.535
Rep og vedligeholdelse, græsslå- og fejmaskine	2.945
Vej og grønne områder	1.250
Snerydning	<u>17.688</u>
Vedligeholdelse, vej, sti og grønne områder i alt	<u>33.418</u>

Note 2 Vedligeholdelsesudgifter, bygninger

Håndværkerudgifter:	
- Tømrer (rep af vinduer og udskiftning af tagrende)	22.100
- VVS (veksler udskift) *	1.949.850
- VVS (div rep og justering)	1.144
- EL installatør (el tavler)	17.480
- Anden vedligeholdelse (maling og låsekasse)	<u>5.099</u>

Vedligeholdelse i alt 1.995.673

* Anvendt af reservationerne:

VVS (veksler udskift) * 1.949.850

Anvendt af reservationerne 1.949.850

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 2024 og udgør 119,9/98, hvilket udgør kr. 81.972.449.

Note 4 Driftsmidler / Legeplads

Anskaffelsessum saldo værdi 1/1 2024	261.522
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>

Samlet anskaffelsessum 31/12 2024 261.522

Afskrivninger 1/1 2024	212.411
Årets afskrivning	13.918
Afskrivninger vedrørende afgang	<u>0</u>

Samlet afskrivninger 31/12 2024 226.329

Driftsmidler saldo værdi 31/12 2024 35.193

Noter til årsregnskabet

Note 5 Andre tilgodehavender

Mellemregning m andelshavere vedr fælleshus	3.500
Mellemregning m advokat	<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>3.500</u>

Note 6 Likvider

Danske bank	1.523.026
Nordea	484.576
Nykredit bank	371.241
Kasse	<u>0</u>
Likvider i alt	<u>2.378.844</u>

Note 7 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, generalforsamlingsbestemte

Reserveret 1/1 2024	2.805.527
Reserveret 2024	900.000
Ekstra ordinær reservationer	<u>0</u>
	3.705.527
Anvendt af reservationer 2024:	
Anvendt af reservationer 2024, jfr note 2	<u>- 1.949.850</u>
I alt	<u>1.755.677</u>

Note 8 Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld 31/12 2024	<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 9 Leverandører af varer- og tjenesteydelser

Afsat rest vedr græsslåning og snerydning 2024	3.746
Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>26.900</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>30.646</u>

Noter til årsregnskabet

Note 10 Anden gæld

Mellemregning med Fælleshuset	191.726
Mellemregning, advokat	0
Mellemregning, andelshavere vedr. vandregnskab	21.207
Skyldig A skat og AM	0
Skyldig feriepenge	0
Skyldige vedr udlejning af fælleshus, andelshavere	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>212.933</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 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 regnskabet 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.		31-12-24			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		31-12-24			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-24			
Seneste regnskabsperiode		01-01-2024 - 31-12-2024			
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		8.755.677	1.590
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8,02	
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			475
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2022	2023	2024
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	48	125	-176
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, valuarvurdering jfr pkt 14			18.636
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-391
K3	Teknisk andelsværdi			18.245
M		2022	2023	2024
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	66	15	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	354
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	66	15	362

P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			99,59%
R		2022	2023	2024
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter til årsregnskabet

Note 14 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt	<u>11.891.174</u>
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	<u>81.972.449</u>
Valuarvurdering, valuar John Lindgreen pr. 31/12 2023	<u>109.200.000</u>

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul	Valuar vurdering
Regnskabsmæssig egenkapital før reservationer	59.886.250	59.886.250	59.886.250
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 59.455.948	- 59.455.948
Ejendommens værdi, kontant (plus)		81.972.449	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>59.886.250</u>	<u>82.402.751</u>	<u>102.630.302</u>
Andelskroneværdi	5,036	6,930	8,631
9 andele af opr. indskud kr. 114.627	kr. 577.284	kr. 794.335	kr. 989.322
18 andele af opr. indskud kr. 165.237	kr. 832.165	kr. 1.145.050	kr. 1.426.127
33 andele af opr. indskud kr. 203.950	kr. 1.027.132	kr. 1.413.321	kr. 1.760.251
5 andele af opr. indskud kr. 230.983	kr. 1.163.275	kr. 1.600.652	kr. 1.993.567

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.