

**Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen**

**2750 Ballerup**

**CVR. 30 85 40 39**

**Årsrapport for 2021/22**

**35. regnskabsår**

## Årsrapport for perioden 1/7 2021 - 30/6 2022

### Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper.....	3
Revisionspåtegning.....	5
Resultatopgørelse 1/7 2021 – 30/6 2022.....	6
Balance pr. 30/6 2022.....	7
Noter til årsrapporten.....	8
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	13

## Årsrapport for perioden 1/7 2021 - 30/6 2022

### 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 er optaget i regnskabet til anskaffelsessum jfr. byggeregnskab.

Byggeregnskabet er godkendt af det offentlige.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

#### Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

#### 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.

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen erklærer, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

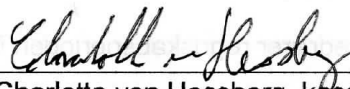
Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2021/22.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 28. september 2022

Bestyrelse:

  
Sofie Kjær, formand

  
Charlotte von Hessberg, kasserer

  
Ane-Grethe Madsen

  
Henrik Wolgast

  
Mette Deibjerg Rasmussen

  
Jonas Birkedal Johansen

## Revisionspåtegning

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 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. 30. juni 2022 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 29. september 2022

Evan Klarholt  
Foreningsvalgt revisor

**Resultatopgørelse 1/7 2021 - 30/6 2022**

Note	2021/22	Budget ej revideret	2020/21 i 1.000 kr
<b>INDTÆGTER:</b>			
	1.377.960	1.378.000	1.323
	20.424	20.000	10
	110.877	120.000	101
	61.358	51.000	56
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35</u>
	1.570.619	1.569.000	1.525
<b>UDGIFTER:</b>			
	400.051	416.000	405
	103.128	95.000	84
	42.926	42.000	41
	69.293	70.000	52
	104.887	120.000	109
2	306.818	281.000	194
	24.475	23.000	24
	2.116	5.000	2
	0	1.000	0
	- 0	0	- 1
	14.952	11.000	5
	65.009	58.000	58
	818	2.000	1
	24.498	25.000	15
	0	1.000	0
	32.051	0	0
1	<u>0</u>	<u>25.000</u>	<u>25</u>
	1.191.022	1.175.000	1.016
	<u>379.597</u>	<u>394.000</u>	
	0	0	0
3	<u>62.342</u>	<u>53.000</u>	<u>60</u>
	62.342	53.000	60
	<u>317.255</u>	<u>341.000</u>	<u>449</u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>			
	300.000	300.000	230
	0	0	200
5	- 50.000	- 50.000	0
	<u>67.255</u>	<u>91.000</u>	<u>19</u>
	317.255	341.000	449
<b>Likviditetsresultat:</b>			
	317.255	341.000	449
	- 105.697	- 108.000	- 106
	<u>0</u>	<u>25.000</u>	<u>25</u>
	211.558	258.000	368

**Balance pr. 30/6 2022****Aktiver**

Note		2021/22	2020/21 i 1.000 kr
	<u>Anlægsaktiver</u>		
4	Grund og bygninger, anskaffelsessum	20.250.758	20.251
1	Driftsmidler	<u>45.130</u>	<u>45</u>
	Ejendommen i alt	<u>20.295.888</u>	<u>20.296</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	<u>Tilgodehavender</u>		
	Andre tilgodehavender	0	0
	Periodeafgrænsningspost	<u>27.214</u>	<u>26</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.214</u>	<u>26</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.472.918</u>	<u>1.249</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.500.132</u>	<u>1.275</u>
	Aktiver i alt	<u>21.796.020</u>	<u>21.571</u>

**Passiver**

	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	4.016.836	4.017
	Overført resultat tidligere år	13.268.263	
	Overført årets resultat	<u>67.255</u>	<u>13.268</u>
	Egenkapital før reservationer	17.352.354	17.285
5	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>1.141.909</u>	<u>892</u>
	Egenkapital i alt	<u>18.494.263</u>	<u>18.177</u>
	<u>Langfristet gæld</u>		
3	Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.155.691</u>	<u>3.263</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>3.155.691</u>	<u>3.263</u>
	<u>Kortfristet gæld</u>		
3	Gæld til realkreditinstitutter	106.000	105
6	Leverandører af vare- og tjenesteydelser	38.337	24
	Anden gæld	<u>1.729</u>	<u>2</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>146.066</u>	<u>131</u>
	Gæld i alt	<u>3.301.757</u>	<u>3.394</u>
	Passiver i alt	<u>21.796.020</u>	<u>21.571</u>

## Noter til årsrapporten

<u>Note 1 Driftsmidler</u>	Inventar	Fællesskur
Anskaffelsessum	686.129	45.130
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>686.129</u>	<u>45.130</u>
Afskrivninger i alt 1/7 2021	686.129	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger i alt 30/6 2022	<u>686.129</u>	<u>0</u>
Bogført værdi	<u>0</u>	<u>45.130</u>

<u>Note 2 Vedligeholdelse m.v.:</u>	2021/22	Budget
Indegruppe	32.942	20.000
Udegrube	17.074	20.000
Ekstra bevilling	31.268	0
Arbejdsweekend	8.629	10.000
Køkken og viktualierum	86.729	20.000
Værksted	3.467	10.000
Motionsrum	0	2.000
Tekniske anlæg	25.994	65.000
Teknisk rådgivning, vedr tag / loft	15.549	0
Vaskeri og tørrerum	15.664	20.000
Dyrehold	1.021	2.000
Anden vedligeholdelse	43.633	40.000
Vedligeholdelsesplanudgifter, der tages af hensættelserne	0	50.000
Alarm	<u>24.848</u>	<u>22.000</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>306.818</u>	<u>281.000</u>
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse:		
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse, komfur	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse jfr budget i alt	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

### Note 3 Realkreditinstitutter

Hovedstol	Restgæld Primo	Renter	Indeks- regul.	Afdrag	Indfriet/ optaget	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
3.527.000	<u>3.368.179</u>	51.456	0	106.488	0	3.261.691	2.528.804
I alt	<u>3.368.179</u>	51.456	0	106.488	0	3.261.691	2.528.804
1. års afdrag							<u>106.000</u>

Der er tinglyst hæftelser i ejendommen på kr. 21.000.000,00. Ejendommens værdi på kr. 20.250.758,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 3.261.691,00

Ejerpantebrev på kr. 16.960.000,00 er lagt til sikkerhed for kassekredit på kr. 100.000 i Danske Bank.



## Noter til årsrapporten

### Note 4 Grund og bygninger, anskaffelsessum

Godkendt tilskudsberettiget byggesum	20.087.005
Byggesum herudover, finansieret af egen likviditet	<u>163.753</u>
Anskaffelsessum jvf. byggeregnskab	<u>20.250.758</u>

Ejendommens kontantværdi ved årsvurderingen 1/10 2021 udgør kr. 29.500.000 (uændret siden 2012)

### Note 5 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2021	891.909
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2022 jfr budget	300.000
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2022, ekstraordinært	<u>0</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	1.191.909
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen jfr. Note 2	<u>50.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2022	<u>1.141.909</u>

### Note 6 Leverandør af varer og tjenesteydelser

Div omkostninger afsat	362
Skræmmelys, afsat	13.500
Revision, afsat	15.950
Bogholderiassistance, afsat	<u>8.525</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>38.337</u>

### Note 7 Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen har en kassekredit i Danske Bank på maksimum kr. 100.000. Til sikkerhed for lånet har Kilen stillet et ejerpantebrev på kr. 16.960.000 med pant i Kilens ejendom matr. 9 I Måløv By, Måløv.

### Note 8 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Kilen, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen pr. 31/12 2021, kan kræves at tilbagebetale kr. 6.883.272,16 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen. Heraf udgør andelen til Ballerup Kommune kr. 688.327,22.

### Note 9 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regneskabet andet end de i note 3 og note 7 oplyste.

## Noter til regnskabet

### Note 10 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen 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.		30-06-22			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-22			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-22			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2021 - 30-06-2022			
<b>B</b>		Antal	BBR Areal m2		
B1	Andelsboliger	20	1.746		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv		338		
B6	I alt	20	2.084		
<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:				
<b>D</b>					
D1	Foreningens stiftelsesår			1987	
D2	Ejendommens opførelsesår			1989	

<b>E</b>		Ja	Nej	
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		29.500.000	14.155
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.141.909	548
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,87%	
<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		789	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		60	
<b>J</b>		2019/20	2020/21	2021/22
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	127	215	152
<b>K</b>				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			8.326
K2	Gæld – omsætningsaktiver			864
K3	Teknisk andelsværdi			9.190
<b>M</b>		2019/20	2020/21	2021/22
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	119	93	147

M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	119	93	141
<b>P</b>				
				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			83,73%
<b>R</b>				
		2019/20	2020/21	2021/22
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	53	51	51

## Noter til årsrapporten

### Note 11 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud	<u>4.016.836</u>
Ejendommens kontantværdi ved årsvurderingen 1/10 2021 (uændret siden 2012)	<u>29.500.000</u>

Værdimetode	Anskaffelses- sum	Offentlig kontantværdi
Egenkapital før reservationer	17.352.354	17.352.354
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 20.295.888
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		+ 29.500.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		+ 3.261.691
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 2.528.804
Værdi til fordeling	<u>17.352.354</u>	<u>27.289.353</u>

Efter anskaffelsessumprincippet kan andelsværdien opgøres til 4,3199 gange oprindelig indskudskapital.

Efter det kontante ejendomsværdi-princip kan andelsværdien opgøres til 6,7937 gange oprindelig indskudskapital.

### **Maksimale salgsværdi**

6,7937

Type A	8	Opr. indskudskapital	<u>kr. 229.307</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.557.853</u>
Type B	4	Opr. indskudskapital	<u>kr. 202.598</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.376.399</u>
Type C	2	Opr. indskudskapital	<u>kr. 180.702</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.227.643</u>
Type D	5	Opr. indskudskapital	<u>kr. 156.400</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.062.541</u>
Type E	1	Opr. indskudskapital	<u>kr. 228.584</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.552.941</u>