

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen

2750 Ballerup

CVR. 30 85 40 39

Årsrapport for 2024/25

38. regnskabsår

Årsrapport for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025

Indholdsfortegnelse

Anvendte regnskabsprincipper.....	3
Revisionspåtegning.....	5
Resultatopgørelse 1/7 2024 – 30/6 2025.....	6
Balance pr. 30/6 2025.....	7
Noter til årsrapporten.....	8
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	14

Årsrapport for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025

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 2024/25.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 09. september 2025

Bestyrelse:



Else Borch, forperson



Henrik Wolgast



Ane-Grethe Madsen



Sofia Kjær



Jens Friis-Nielsen / kasserer



Maj-Britt Radmer

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bofællesskabet Kilen for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 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. 30. juni 2025 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 10. september 2025


Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse 1/7 2024 - 30/6 2025

Note	2024/25	Budget ej revideret	2023/24 i 1.000 kr
INDTÆGTER:			
Boligafgift	1.377.960	1.378.000	1.378
Boligafgift – leje ungdomsrum	31.860	32.000	28
Varmeafgift indbetalt	112.426	116.000	105
Kabel TV	53.951	53.000	50
Internet	30.231	30.000	30
Andre indtægter (vedr ladestandere)	37.425	20.000	21
Indtægter i alt	1.643.853	1.629.000	1.612
UDGIFTER:			
Ejendomsskat, incl renovation	435.358	432.000	440
Vandafgift	111.802	91.000	87
Forsikringer	48.720	48.000	47
Elforbrug	58.031	95.000	62
Elforbrug ladestandere	31.841	0	29
Varmeudgifter, Vestforbrændingen	123.914	116.000	105
2 Vedligeholdelse m.v.	463.356	293.000	464
Revision, EDB bogføring	23.819	23.000	22
Bankgebyr	5.386	5.000	5
Frimærker, kontorartikler, blomster og gaver	0	1.000	0
Kontingenter og vejlaug	11.433	12.000	11
Kabel TV	60.178	60.000	57
Bestyrelsesudgifter og generalforsamling	2.033	2.000	1
Fester og arrangementer	13.207	30.000	63
EDB-udgifter	31.694	35.000	31
Småanskaffelser	0	0	2
1 Afskrivning, driftsmidler	18.072	25.000	18
Udgifter i alt	1.438.844	1.268.000	1.444
Resultat før finansielle poster	205.009	361.000	168
Finansielle indtægter	0	0	0
3 Finansielle omkostninger	46.466	59.000	48
Finansielle poster, netto	46.466	59.000	48
Årets resultat	158.543	302.000	120
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendommen	290.000	230.000	230
Ekstraordinær overført til reserve, vedligeholdelse af ejd.	0	0	1.500
6 Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendommen,	- 273.059	- 60.000	- 192
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	141.602	132.000	1.418
Disponeret i alt	158.543	302.000	120
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	158.543	302.000	120
Betalte prioritetsafdrag	- 108.896	- 108.000	- 108
Afskrivning af driftsmidler	18.072	25.000	18
Likviditetsresultat i alt	67.719	219.000	30

Balance pr. 30/6 2025**Aktiver**

Note		2024/25	2023/24 i 1.000 kr
	<u>Anlægsaktiver</u>		
4	Grund og bygninger, anskaffelsessum	20.250.758	20.251
1	Driftsmidler	<u>174.651</u>	<u>193</u>
	Ejendommen i alt	<u>20.425.409</u>	<u>20.444</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	<u>Tilgodehavender</u>		
5	Andre tilgodehavender	14.290	4
	Periodeafgrænsningspost	<u>32.428</u>	<u>28</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>46.718</u>	<u>32</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.520.328</u>	<u>1.370</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.567.046</u>	<u>1.402</u>
	Aktiver i alt	<u>21.992.455</u>	<u>21.846</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Indskud	4.016.836	4.017
	Overført resultat	<u>12.198.763</u>	<u>12.057</u>
	Egenkapital før reservationer	16.215.599	16.074
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
6	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>2.718.822</u>	<u>2.702</u>
	Egenkapital i alt	<u>18.934.421</u>	<u>18.776</u>
	<u>Langfristet gæld</u>		
3	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.827.712</u>	<u>2.937</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>2.827.712</u>	<u>2.937</u>
	<u>Kortfristet gæld</u>		
3	Gæld til realkreditinstitutter	109.711	109
7	Leverandører af vare- og tjenesteydelser	119.252	23
	Anden gæld	<u>1.359</u>	<u>1</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>230.322</u>	<u>133</u>
	Gæld i alt	<u>3.058.034</u>	<u>3.070</u>
	Passiver i alt	<u>21.992.455</u>	<u>21.846</u>

Noter til årsrapporten

Note 1 Driftsmidler

	Lade- standere	Inventar	Fællesskur
Anskaffelsessum	180.725	686.129	45.130
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>180.725</u>	<u>686.129</u>	<u>45.130</u>
Afskrivninger i alt 1/7 2023	33.132	686.129	0
Årets afskrivninger	<u>18.072</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger i alt 30/6 2024	<u>51.204</u>	<u>686.129</u>	<u>0</u>
Bogført værdi	<u>129.521</u>	<u>0</u>	<u>45.130</u>

Note 2 Vedligeholdelse m.v.:

	2024/25	Budget
Indegruppe	11.858	20.000
Udegruppe	10.892	20.000
Arbejdsweekend	5.841	10.000
Køkken og viktualierum	11.944	20.000
Værksted	13.424	10.000
Motionsrum	20.565	2.000
Ekstra bevilling	991	0
Tekniske anlæg	13.030	65.000
Vaskeri og tørrerum	50.818	20.000
Dyrehold	1.850	2.000
Anden vedligeholdelse	24.040	40.000
Vedligeholdelsesplanudgifter, der tages af hensættelserne *	273.059	60.000
Alarm	<u>25.044</u>	<u>24.000</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>463.356</u>	<u>293.000</u>

Anvendt af reserveret til vedligeholdelse:

Anvendt af reserveret til vedligeholdelse	<u>273.059</u>	<u>60.000</u>
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse i alt	<u>273.059</u>	<u>60.000</u>

Noter til årsrapporten

Note 3 Realkreditinstitutter

Hovedstol	Restgæld Primo	Renter	Indeks- regul.	Afdrag	Indfriet/ optaget	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
3.527.000	3.046.319	46.466	0	108.896	0	2.937.423	2.231.332
I alt	3.046.319	46.466	0	108.896	0	2.937.423	2.231.332
1. års afdrag							109.711

Lån hovedstol 3.527.000 er et kontantlån med en rente på 0,7460 og en restløbetid på 24,6 år.

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. 2.937.423,00.

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

Note 4 Grund og bygninger, anskaffelsessum

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

Ejendommens offentlige kontantværdi ved årsvurderingen 1/10 2021 (uændret i forhold til 2012) udgør kr. 29.500.000.

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. 36.092.347.

Note 5 Andre tilgodehavender

Mellemregning m andelshaver	7.940
Øvrige tilgodehavender (afsat KN vedr Drivee vedr 2Q 25)	6.350
Andre tilgodehavender i alt	14.290

Noter til årsrapporten

Note 6 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2024	2.701.881
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2025 jfr budget	230.000
Reserveret til vedligeholdelse pr. 30/6 2025, ekstraordinært	<u>60.000</u>
Reserveret til vedligeholdelse i alt	2.991.881
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen jfr. Note 2	<u>273.059</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2025	<u>2.718.822</u>

Note 7 Leverandør af varer og tjenesteydelser

Div omkostninger afsat	362
Support af anlæg, EL-ABC	615
Levering og montering af ventiler, Wicotec Kirkebjerg	100.250
Revision, afsat	<u>18.025</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>119.252</u>

Note 8 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 9 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. 30/06 2024, 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 10 Sikkerhedsstillelser

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

Noter til regnskabet

Note 11 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.				30-06-25	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr				30-06-25	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				30-06-25	
Seneste regnskabsperiode				01-07-2024 - 30-06-2025	
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
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:				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår			1987	
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		36.092.347	17.319
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.718.822	1.305
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7,53%	
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		789	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		94	
J		2022/23	2023/24	2024/25
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	77	58	68
K			Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi, nettoprisindekseringen jfr pkt 12		15.721	
K2	Gæld – omsætningsaktiver		715	
K3	Teknisk andelsværdi		16.436	
M		2022/23	2023/24	2024/25
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	222	223	223

M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	222	223	223
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			84,90%
R		2022/23	2023/24	2024/25
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	51	52	52

Noter til årsrapporten

Note 12 Beregning af andelenes maximale salgsværdi

Andelsindskud	<u>4.016.836</u>
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	<u>36.092.347</u>

Værdimetode	Anskaffelses- sum	Offentlig kontantværdi pristalsregul.
Egenkapital før reservationer	16.215.599	16.215.599
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 20.250.758
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		+ 36.092.347
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		+ 2.937.423
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 2.231.332
Værdi til fordeling	<u>16.215.599</u>	<u>32.763.279</u>

Efter anskaffelsessumprincippet kan andelsværdien opgøres til 4,0369 gange oprindelig indskudskapital.

Efter det kontante ejendomsværdi-princip kan andelsværdien opgøres til 8,1565 gange oprindelig indskudskapital.

Maksimale salgsværdi

8,1565

Type A	8	Opr. indskudskapital	<u>kr. 229.307</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.870.340</u>
Type B	4	Opr. indskudskapital	<u>kr. 202.598</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.652.488</u>
Type C	2	Opr. indskudskapital	<u>kr. 180.702</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.473.894</u>
Type D	5	Opr. indskudskapital	<u>kr. 156.400</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.275.675</u>
Type E	1	Opr. indskudskapital	<u>kr. 228.584</u>	max salgsværdi	<u>kr. 1.864.443</u>