A/B Kirkebakken

CVR-nr. 31 40 99 18

Årsrapport for 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 21. februar 2023

Dirigent:

.....

Bestyrelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Oplysninger om andelsboligforeningen 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 6
- Resultatopgørelse 6
- Balance 7
- Egenkapitalopgørelse 9
- Noter 10
- Nøgletal 16
- Beregning af andelsværdi 18

Ikke revideret budget 20

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/B Kirkebakken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 7. februar 2023
Bestyrelse:

Morten B. Andersen	Christian Klausen	Susanne Dyrhave

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Kirkebakken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kirkebakken for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2022. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger, samt andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

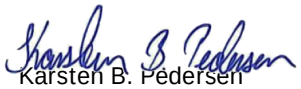
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors erklæring

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 7. februar 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
mne18514

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	A/B Kirkebakken
Adresse, postnr. by	Kirkebakken 3-25, 30-32, 5540 Ullerslev
CVR-nr.	31 40 99 18
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten B. Andersen Christian Klausen Susanne Dyrhave
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	Budget 2022 (ikke revideret)	2021
	Indtægter			
2	Boligafgift	1.116.778	1.116.720	1.116.720
3	Øvrige indtægter	14.572	0	12.500
	Indtægter i alt	1.131.350	1.116.720	1.129.220
	Omkostninger			
4	Renholdelse	-1.656	-4.000	-4.738
5	Ejendomsomkostninger	-109.193	-107.810	-98.720
6	Vedligeholdelsesomkostninger	-23.695	-40.000	-40.662
7	Administrationsomkostninger	-38.151	-23.200	-34.456
8	Øvrige foreningsomkostninger	-4.767	-5.500	-4.571
	Omkostninger i alt	-177.462	-180.510	-183.147
	Resultat før finansielle poster	953.888	936.210	946.073
9	Finansielle omkostninger	-354.966	-353.904	-369.240
	Årets resultat	598.922	582.306	576.833
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	30.000	30.000	30.000
	Overført restandel af årets resultat	568.922	552.306	546.833
	Disponeret i alt	598.922	582.306	576.833
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	598.922	582.306	576.833
	Årets prioritetsafdrag	-572.049	-572.049	-566.852
	Likviditetsresultat i alt	26.873	10.257	9.981

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
10	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	22.331.695	22.331.695
	Anlægsaktiver i alt	22.331.695	22.331.695
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender, boligafgift nr. 15 (betalt i 2022)	0	35.785
		0	35.785
11	Likvide midler	687.413	945.891
	Omsætningsaktiver i alt	687.413	981.676
	AKTIVER I ALT	23.019.108	23.313.371

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	5.665.590	5.665.590
	Overført resultat	2.787.084	2.218.162
	Egenkapital ekskl. andre reserver	8.452.674	7.883.752
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	362.849	332.849
		362.849	332.849
	Egenkapital i alt	8.815.523	8.216.601
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	13.601.053	14.178.354
		13.601.053	14.178.354
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	577.299	572.049
	Depositum	0	2.072
	Salg af andel	0	320.000
13	Anden gæld	25.233	24.295
		602.532	918.416
	Gældsforpligtelser i alt	14.203.585	15.096.770
	PASSIVER I ALT	23.019.108	23.313.371

1 Anvendt regnskabspraksis
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
15 Nøgletal
16 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.665.590	2.218.162	332.849	8.216.601
Reserveret til vedligeholdelse jf. resultatdisponering	0	0	30.000	30.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	568.922	0	568.922
Egenkapital 31. december 2022	5.665.590	2.787.084	362.849	8.815.523

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Kirkebakken for 2022 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2022 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 13. juni 2022.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab m.v.).

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. (I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.)

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til (vedtægternes § 14 og) andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	kr.	2022	Budget 2022 (ikke revideret)	2021
2	**Boligafgift**			
	Boligafgift	990.778	990.720	990.720
	Fællesomkostninger	126.000	126.000	126.000
		1.116.778	1.116.720	1.116.720
3	**Øvrige indtægter**			
	Gebyr ved salg af andele	12.500	0	12.500
	Øvrige indtægter, depositum	2.072	0	0
		14.572	0	12.500
4	**Renholdelse**			
	Saltning og snerydning	1.656	4.000	4.738
		1.656	4.000	4.738
5	**Ejendomsomkostninger**			
	Ejendomsskat	30.276	30.293	29.032
	Forsikring	29.231	29.231	26.664
	Renovation	49.686	48.286	43.024
		109.193	107.810	98.720
6	**Vedligeholdelsesomkostninger**			
	Øvrig vedligeholdelse	6.252	25.000	7.011
	Reparation gulvvarme	0	0	19.651
	Algebehandling tage	14.000	15.000	14.000
	Udbedring vandskade på skur	3.443	0	0
		23.695	40.000	40.662

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	kr.	2022	Budget 2022 (ikke revideret)	2021
7	Administrationsomkostninger			
	Bankgebyr	2.981	3.500	3.162
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	547	0	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	14.773	12.700	12.150
	Øvrige regnskabsmæssig assistance	12.500	0	12.500
	Administrationshonorar	7.350	7.000	6.644
		38.151	23.200	34.456
8	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF-kontingent og håndbog	3.602	3.500	3.424
	Repræsentation	1.165	1.000	645
	Møder	0	1.000	502
		4.767	5.500	4.571
9	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	350.906	350.904	364.637
	Renteudgifter bank	4.060	3.000	4.603
		354.966	353.904	369.240

10 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris1. januar	22.331.695
Kostpris31. december	22.331.695
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.331.695
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022	10.200.000

	kr.	2022	2021
11	Likvide midler		
	Danske Bank, 10765145	687.107	625.708
	Kassebeholdning	306	183
	Danske Bank, skødekonto	0	320.000
		687.413	945.891

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabs-mæssig værdi 2022	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabs-mæssig værdi 2021
Realkredit Danmark A/S, flexlån 0,9140 %	350.906	572.049	14.178.352	577.299	13.467.877	14.750.403
Langfristede gældsforpligtelser	350.906	572.049	14.178.352	577.299	13.467.877	14.750.403
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			577.299			572.049

1. Flexlån med en restløbetid på 22 år og 3 mdr., med en fast rente på 0,9140 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. april 2025.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	kr.	2022	2021
13	Anden gæld		
	Forudbetalt boligafgift	12.483	12.482
	Afsat revisorhonorar og administrationshonorar	12.750	11.813
		25.233	24.295

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.178.352 kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 22.331.695 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Kirkebakken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I § 3 i bekendtgørelse nr. 1333 af 11. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

	2022		2021	
Boligtype	Antal	Areal m²	Antal	Areal m²
Andelsboliger (B1)	14	1.520	14	1.520
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	14	1.520	14	1.520

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?			X	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?				X
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3): Den samlede boligafgift opgøres som en fast del (fællesomkostninger), der er ens for alle andelene og en varieret del, der fordeles på grundlag af de oprindelige indskud.				

Foreningens stiftelsesår (D1)	2007
Ejendommens opførelsesår (D2)	2008

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)?		x
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?	X		
		Ja	Nej
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 (F1a)?			x
	kr.		kr. pr. m²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	22.331.695		14.692
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	362.849		239
	%		
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	1,62		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Nøgletal (fortsat)

Sæt kryds	Ja	Nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)?		X
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmer m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)?		X
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom (G3)?		X

Gns. kr. pr. andelsbolig m²	2022	2021	2020
Boligafgift (H1)	735	735	735
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	394	379	404
Andelsværdi (K1)	5.561	5.187	4.827
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	8.892	9.286	9.666
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	14.453	14.473	14.493
Vedligeholdelse, løbende (M1)	16	27	5
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	16	27	5
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	36	32	31
Årets afdrag (R)	376	373	370

Beregnede nøgletal for foreningen %	2022	2021	2020
Renholdelse	0,1	0,4	0,0
Ejendomsomkostninger	9,9	8,8	8,2
Vedligeholdelsesomkostninger	2,1	3,6	0,7
Administrationsomkostninger	3,5	3,1	2,2
Øvrige foreningsomkostninger	0,4	0,4	0,4
Finansielle poster, netto	32,2	33,1	35,7
Afdrag	51,8	50,6	52,8
	100,0	100,0	100,0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsesværdi)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet		8.815.523
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-362.849
Andelsværdi		8.452.674
Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		1,4919

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2b (Handelsværdi)

Denne beregning foretages ikke, idet det kræver en valuarvurdering af ejendommen, som ikke er foretaget.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital ifølge årsregnskabet		8.815.523
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-362.849
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-22.331.695	
Offentlig ejendomsvurdering	10.200.000	-12.131.695
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.178.352	
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.467.877	710.475
Andelsværdi		-2.968.546
Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 (F1).		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		-0,5240

Bestyrelsens indstilling til andelskrone	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	1,4919
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 13. juni 2022)	1,3915

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Kirkebakken 3, 7, 25 og 30	4	374.850	1.499.400	559.251	2.237.003
Kirkebakken 5, 11, 21, 23	4	443.700	1.774.800	661.970	2.647.880
Kirkebakken 9	1	386.070	386.070	575.990	575.990
Kirkebakken 13, 15	2	439.875	879.750	656.264	1.312.528
Kirkebakken 17, 19	2	378.675	757.350	564.957	1.129.914
Kirkebakken 32	1	368.220	368.220	549.359	549.359
			5.665.590		8.452.674

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2023

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2023	Realiseret 2022
Indtægter		
Boligafgift	1.022.220	990.778
Fællesomkostninger	126.000	126.000
Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg af andele	0	12.500
Andre indtægter, depositum	0	2.072
Indtægter i alt	1.148.220	1.131.350
Omkostninger		
Renholdelse		
Saltning og snerydning	-4.000	-1.656
Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskat	-31.095	-30.276
Forsikring	-30.140	-29.231
Renovation	-60.000	-49.686
Vedligeholdelsesomkostninger		
Øvrig vedligeholdelse	-20.000	-6.253
Algebehandling tage	-14.000	-14.000
Udbedring vandskade på skur	0	-3.443
Administrationsomkostninger		
Bankgebyr	-3.500	-2.981
Revision og regnskabsmæssig assistance	-15.600	-14.773
Administrationshonorar	-7.700	-7.350
Øvrig regnskabsmæssig assistance	0	-12.500
Øvrige foreningsomkostninger		
ABF-kontingent og håndbog	-3.800	-3.602
Repræsentation	-1.000	-1.164
Møder	-1.000	-547
Omkostninger i alt	-191.835	-177.462
Resultat før finansielle poster	956.385	953.888
Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	-337.050	-350.906
Renteudgifter bank	0	-4.060
Finansielle poster i alt	-337.050	-354.966
Årets resultat	619.335	598.922
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	30.000	30.000
Overført restandel af årets resultat	589.335	568.922
Disponeret i alt	619.335	598.922
Likviditetsresultat		
Årets resultat	619.335	598.922
Årets prioritetsafdrag	-577.299	-572.049
Likviditetsresultat i alt	42.036	26.873