A/B Kirkebakken

CVR-nr. 31 40 99 18

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 12. februar 2024

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 2023 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 29. januar 2024
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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2023 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 2023 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2023. 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 29. januar 2024
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.	2023	Budget 2023 (ikke revideret)	2022
	Indtægter			
2	Boligafgift	1.148.236	1.148.220	1.116.778
3	Øvrige indtægter	3.000	0	14.572
	Indtægter i alt	1.151.236	1.148.220	1.131.350
	Omkostninger			
4	Renholdelse	-8.606	-4.000	-1.656
5	Ejendomsomkostninger	-120.596	-121.235	-109.193
6	Vedligeholdelsesomkostninger	-78.932	-34.000	-23.695
7	Administrationsomkostninger	-29.502	-27.800	-37.631
8	Øvrige foreningsomkostninger	-4.897	-4.800	-5.287
	Omkostninger i alt	-242.533	-191.835	-177.462
	Resultat før finansielle poster	908.703	956.385	953.888
9	Finansielle indtægter	5.848	0	0
10	Finansielle omkostninger	-337.049	-337.050	-354.966
	Årets resultat	577.502	619.335	598.922
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	30.000	30.000	30.000
	Overført restandel af årets resultat	547.502	589.335	568.922
	Disponeret i alt	577.502	619.335	598.922
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	577.502	619.335	598.922
	Årets prioritetsafdrag	-577.297	-577.299	-572.049
	Likviditetsresultat i alt	205	42.036	26.873

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
11	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	22.331.695	22.331.695
	Anlægsaktiver i alt	22.331.695	22.331.695
12	Likvide midler	675.580	687.413
	Omsætningsaktiver i alt	675.580	687.413
	AKTIVER I ALT	23.007.275	23.019.108

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	5.665.590	5.665.590
	Overført resultat	3.334.586	2.787.084
	Egenkapital ekskl. andre reserver	9.000.176	8.452.674
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	392.849	362.849
		392.849	362.849
	Egenkapital i alt	9.393.025	8.815.523
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	13.018.463	13.601.053
		13.018.463	13.601.053
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	582.592	577.299
14	Anden gæld	13.195	25.233
		595.787	602.532
	Gældsforpligtelser i alt	13.614.250	14.203.585
	PASSIVER I ALT	23.007.275	23.019.108

1 Anvendt regnskabspraksis
15 Eventualforpligtelser
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
17 Nøgletal
18 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	5.665.590	2.787.084	362.849	8.815.523
Reserveret til vedligeholdelse jf. resultatdisponering	0	0	30.000	30.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	547.502	0	547.502
Egenkapital 31. december 2023	5.665.590	3.334.586	392.849	9.393.025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Kirkebakken for 2023 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 2023 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 21. februar 2023.

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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.

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 18. Andelsværdien opgøres i henhold til vedtægterne 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 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	kr.	2023	Budget 2023 (ikke revideret)	2022
2	Boligafgift			
	Boligafgift	1.022.236	1.022.220	990.778
	Fællesomkostninger	126.000	126.000	126.000
		1.148.236	1.148.220	1.116.778
3	Øvrige indtægter			
	Gebyr ved salg af andele	3.000	0	12.500
	Øvrige indtægter, depositum	0	0	2.072
		3.000	0	14.572
4	Renholdelse			
	Saltning og snerydning	8.606	4.000	1.656
		8.606	4.000	1.656
5	Ejendomsomkostninger			
	Ejendomsskat og rottebekæmpelse	31.095	31.095	30.276
	Forsikring	33.518	30.140	29.231
	Renovation	55.983	60.000	49.686
		120.596	121.235	109.193
6	Vedligeholdelsesomkostninger			
	Øvrig vedligeholdelse	5.181	20.000	6.252
	Algebehandling tage	0	14.000	14.000
	Udbedring vandskade på skur	0	0	3.443
	Spuling dræn fra brønde, vejbrønde, drænbrønde m.v	9.272	0	0
	Maling døre	19.800	0	0
		34.253	34.000	23.695
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Reparation dræn	44.679	0	0
		44.679	0	0
		78.932	34.000	23.695

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	kr.	2023	Budget 2023 (ikke revideret)	2022
7	Administrationsomkostninger			
	Bankgebyr	3.816	3.500	2.461
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	1.065	1.000	547
	Revision og regnskabsmæssig assistance	13.971	15.600	14.773
	Øvrige regnskabsmæssig assistance	3.000	0	12.500
	Administrationshonorar	7.650	7.700	7.350
		29.502	27.800	37.631
8	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF-kontingent og håndbog	3.248	3.800	3.602
	Repræsentation	884	1.000	1.165
	Web, domæne	765	0	520
		4.897	4.800	5.287
9	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter bank	5.848	0	0
		5.848	0	0
10	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	337.049	337.050	350.906
	Renteudgifter bank	0	0	4.060
		337.049	337.050	354.966

11 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.	2023	2022
12	Likvide midler		
	Danske Bank, 10765145	69.426	687.107
	Kassebeholdning	306	306
	Danske Bank, netopsparing	605.848	0
		675.580	687.413

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabs-mæssig værdi 2023	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabs-mæssig værdi 2022
Realkredit Danmark A/S, flexlån 0,9140 %	337.049	577.297	13.601.055	582.592	13.256.104	14.178.352
Langfristede gældsforpligtelser	337.049	577.297	13.601.055	582.592	13.256.104	14.178.352
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			582.592			577.299

1. Flexlån med en restløbetid på 21 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.	2023	2022
14	Anden gæld		
	Forudbetalt boligafgift	6.501	12.483
	Afsat revisorhonorar	6.694	12.750
		13.195	25.233

15 Eventualforpligtelser

Foreningens betalte grundskyld/ejendomsskat for årene 2022 og 2023 er baseret på foreløbige grundskyldsberegninger og kan ved de endelige fastsættelser blive reguleret.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.601.055 kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 22.331.695 kr.

Forsikringsmæssige forhold

Jf. vedtægternes § 29, stk. 5 er der tegnet bestyrelsesansvarforsikring. Denne forsikring er tegnet via Topdanmark. Forsikringen dækker max. 500.000 kr. pr. år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

	2023		2022	
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 andele 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)	392.849	258
	%	
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	1,76	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 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	2023	2022	2021
Boligafgift (H1)	762	735	735
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	380	394	379
Andelsværdi (K1)	5.921	5.561	5.187
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	8.512	8.892	9.286
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	14.433	14.453	14.473
Vedligeholdelse, løbende (M1)	23	16	27
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	29	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	52	16	27
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	39	36	32
Årets afdrag (R)	380	376	373

Beregnede nøgletal for foreningen %	2023	2022	2021
Renholdelse	0,7	0,1	0,4
Ejendomsomkostninger	10,5	9,9	8,8
Vedligeholdelsesomkostninger	6,9	2,1	3,6
Administrationsomkostninger	2,6	3,4	3,1
Øvrige foreningsomkostninger	0,4	0,5	0,4
Finansielle poster, netto	28,7	32,2	33,1
Afdrag	50,2	51,8	50,6
	100,0	100,0	100,0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsesværdi)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet		9.393.025
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-392.849
Andelsværdi		9.000.176
Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		1,5886

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		9.393.025
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-392.849
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-22.331.695	
Offentlig ejendomsvurdering	10.200.000	-12.131.695
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.601.055	
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.256.104	344.951
Andelsværdi		-2.786.568
Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 (F1).		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		-0,4918
Bestyrelsens indstilling til andelskrone		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		1,5886
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. februar 2023)		1,4919

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 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	595.475	2.381.898
Kirkebakken 5, 11, 21, 23	4	443.700	1.774.800	704.848	2.819.392
Kirkebakken 9	1	386.070	386.070	613.299	613.299
Kirkebakken 13, 15	2	439.875	879.750	698.771	1.397.542
Kirkebakken 17, 19	2	378.675	757.350	601.551	1.203.102
Kirkebakken 32	1	368.220	368.220	584.943	584.943
			5.665.590		9.000.176

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2024

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2024	Realiseret 2023
Indtægter		
Boligafgift	1.096.716	1.022.236
Fællesomkostninger	126.000	126.000
Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg af andele	0	3.000
Indtægter i alt	1.222.716	1.151.236
Omkostninger		
Renholdelse		
Saltning og snerydning	-10.000	-8.606
Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskat og rottebekæmpelse	-26.933	-31.095
Forsikring	-35.803	-33.518
Renovation	-60.000	-55.983
Vedligeholdelsesomkostninger		
Øvrig vedligeholdelse	-50.000	-5.180
Spuling dræn fra brønde, vejbrønde, drænbrønde m.v	0	-9.272
Maling døre	0	-19.800
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Reparation dræn	0	-44.679
Administrationsomkostninger		
Bankgebyr	-4.000	-3.816
Revision og regnskabsmæssig assistance	-14.700	-13.971
Administrationshonorar	-8.000	-7.650
Øvrig regnskabsmæssig assistance	0	-3.000
Øvrige foreningsomkostninger		
ABF-kontingent og håndbog	-3.800	-3.248
Repræsentation	-1.000	-884
Møder	-1.000	-1.066
Web, domæne	-800	-765
Omkostninger i alt	-216.036	-242.533
Resultat før finansielle poster	1.006.680	908.703
Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	0	5.848
Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	-323.064	-337.049
Finansielle poster i alt	-323.064	-331.201
Årets resultat	683.616	577.502
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	50.980	30.000
Overført restandel af årets resultat	632.636	547.502
Disponeret i alt	683.616	577.502
Likviditetsresultat		
Årets resultat	683.616	577.502
Årets prioritetsafdrag	-582.592	-577.297
Likviditetsresultat i alt	101.024	205