Dansk Revision Nyborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sølystvej 10A
DK-5800 Nyborg
slagelse@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 58 58 18 00
Telefax: +45 58 53 22 09
CVR: DK 29 91 98 01

# A/B Kirkebakken

**Kirkebakken 3-25**

**5540 Ullerslev**

**CVR-nummer 31 40 99 18**

## Årsrapport 2024

**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 4. marts 2025

_____

Dirigent

GGi INDEPENDENT MEMBER

## Indholdsfortegnelse

**Foreningsoplysninger** 3

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5

**Årsregnskab**

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12

Anvendt regnskabspraksis 21

## Foreningsoplysninger

**Forening**
A/B Kirkebakken
Kirkebakken 3-25
5540 Ullerslev

| | |
|---|---|
| CVR-nummer: | 31 40 99 18 |
| Regnskabsperiode: | 1. januar 2024 - 31. december 2024 |
| Matrikelnummer: | Ejendommen matr. nr. 13cp, Ullerslev by, Ullerslev |

**Formål**
At eje og administrere ejendommen A/B Kirkebakken

**Bestyrelse**
Morten B. Andersen, formand
Christian Klausen
Susanne Dyrhave

**Pengeinstitut**
Danske Bank

**Revision**
Dansk Revision Nyborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sølystvej 10A
5800 Nyborg

**Kontaktperson**
Karsten B. Pedersen

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for A/B Kirkebakken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 18. februar 2025

**Bestyrelsen:**

Morten B. Andersen
Formand

Christian Klausen

Susanne Dyrhave

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Kirkebakken.

**Konklusion**
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kirkebakken for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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". Vi er uafhængige af foreningen 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**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:

- 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 andelsboligforeningen 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse om blandt andet 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.

Nyborg den 18. februar 2025

**Dansk Revision Nyborg**
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01

Karsten B. Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne18514

| Note | Resultatopgørelse | Realiseret 2024 DKK | Budget 2024 DKK (ej revideret) | Realiseret 2023 DKK | Budget 2025 DKK (ej revideret) |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024** | | | | |
| 1 | Indtægter, andelshavere | 1.221.716 | 1.222.716 | 1.151.236 | 1.110.681 |
| | **Indtægter** | **1.221.716** | **1.222.716** | **1.151.236** | **1.110.681** |
| 2 | Ejendomsskat og forsikringer | 61.706 | 62.736 | 64.613 | 68.500 |
| 3 | Forbrugsafgifter | 61.446 | 60.000 | 55.983 | 64.000 |
| 4 | Renholdelse og udenomsarealer | 12.881 | 10.000 | 8.606 | 10.000 |
| 5 | Vedligeholdelse, løbende | 64.606 | 50.000 | 34.253 | 100.000 |
| 6 | Vedl., genopretning og renovering | 35.610 | 0 | 44.679 | 0 |
| 7 | Administrationsomkostninger | 47.773 | 26.700 | 28.437 | 30.300 |
| 8 | Øvrige foreningsomkostninger | 6.566 | 6.600 | 5.962 | 8.500 |
| | **Omkostninger i alt** | **290.588** | **216.036** | **242.533** | **281.300** |
| | **Resultat før finansielle poster** | **931.128** | **1.006.680** | **908.703** | **829.381** |
| 9 | Finansielle indtægter | 9.926 | 0 | 5.848 | 3.000 |
| 10 | Finansielle omkostninger | 323.066 | 323.064 | 337.049 | 507.000 |
| | **Finansielle poster, netto** | **-313.140** | **-323.064** | **-331.201** | **-504.000** |
| | **Årets resultat** | **617.988** | **683.616** | **577.502** | **325.381** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | | | |
| | Overført til reserve, vedl. af ejendom | 50.980 | 50.980 | 30.000 | 165.000 |
| | Overført resultat | 567.008 | 632.636 | 547.502 | 139.381 |
| | **Disponeret i alt** | **617.988** | **683.616** | **577.502** | **304.381** |
| | **Likviditetsresultat:** | | | | |
| | Årets resultat | 617.988 | 683.616 | 577.502 | 304.381 |
| | Betalte prioritetsafdrag | -582.591 | -582.592 | -577.297 | -168.000 |
| | **Likviditetsresultat i alt** | **35.397** | **101.024** | **205** | **136.381** |

| Note | Balance | 2024<br>DKK | 2023<br>DKK |
|---|---|---|---|
| | **Aktiver pr. 31. december 2024** | | |
| 11 | Ejendommen matr. nr. 13cp, Ullerslev by, Ullerslev | 22.331.695 | 22.331.695 |
| | **Materielle anlægsaktiver** | **22.331.695** | **22.331.695** |
| | **Anlægsaktiver** | **22.331.695** | **22.331.695** |
| 12 | **Likvide beholdninger** | **719.156** | **675.580** |
| | **Omsætningsaktiver** | **719.156** | **675.580** |
| | **Aktiver i alt** | **23.050.851** | **23.007.275** |

| Note | Balance | 2024<br>DKK | 2023<br>DKK |
|---|---|---|---|
| | **Passiver pr. 31. december 2024** | | |
| | Andelsindskud | 5.665.590 | 5.665.590 |
| | Overført resultat m.v. | 3.901.594 | 3.334.586 |
| | **Egenkapital før andre reserver** | **9.567.184** | **9.000.176** |
| | Reserve for vedligeholdelse af ejendom | 443.829 | 392.849 |
| | **Andre reserver** | **443.829** | **392.849** |
| | **Egenkapital inkl. andre reserver** | **10.011.013** | **9.393.025** |
| 13 | Prioritetsgæld | 12.503.627 | 13.018.463 |
| | **Langfristede gældsforpligtelser** | **12.503.627** | **13.018.463** |
| 13 | Prioritetsgæld | 514.837 | 582.592 |
| | Forudbetalt boligafgift og leje | 6.874 | 6.501 |
| 14 | Øvrig gæld | 14.500 | 6.694 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser** | **536.211** | **595.787** |
| | **Gældsforpligtelser** | **13.039.838** | **13.614.250** |
| | **Passiver i alt** | **23.050.851** | **23.007.275** |

15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.
16 Beregning af andelsværdi
17 Nøgleoplysninger

| Egenkapitalopgørelse | 2024<br>DKK | 2023<br>DKK |
|---|---|---|
| **Andelsindskud** | | |
| Saldo pr. 1. januar | 5.665.590 | 5.665.590 |
| | **5.665.590** | **5.665.590** |
| **Overført resultat m.v.** | | |
| Saldo pr. 1. januar | 3.334.586 | 2.787.084 |
| Rest af årets resultat | 567.008 | 547.502 |
| | **3.901.594** | **3.334.586** |
| **Egenkapital før andre reserver** | **9.567.184** | **9.000.176** |
| **Reserve for vedligeholdelse af ejendom** | | |
| Saldo pr. 1. januar | 392.849 | 362.849 |
| Reserveret i året | 50.980 | 30.000 |
| | **443.829** | **392.849** |
| **Andre reserver** | **443.829** | **392.849** |
| **Egenkapital i alt** | **10.011.013** | **9.393.025** |

| Note | Noter til resultatopgørelse | Realiseret 2024 DKK | Budget 2024 DKK (ej revideret) | Realiseret 2023 DKK | Budget 2025 DKK (ej revideret) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **Indtægter, andelshavere** | | | | |
| | Overdragelsesgebyrer | 0 | 0 | 3.000 | 0 |
| | Boligafgift | 1.095.716 | 1.096.716 | 1.022.236 | 984.681 |
| | Fællesomkostninger | 126.000 | 126.000 | 126.000 | 126.000 |
| | **I alt** | **1.221.716** | **1.222.716** | **1.151.236** | **1.110.681** |
| **2** | **Ejendomsskat og forsikringer** | | | | |
| | Forsikringer | 35.803 | 35.803 | 33.518 | 42.000 |
| | Ejendomsskatter og rottebekæmpelse | 25.903 | 26.933 | 31.095 | 26.500 |
| | **I alt** | **61.706** | **62.736** | **64.613** | **68.500** |
| **3** | **Forbrugsafgifter** | | | | |
| | Renovation | 61.446 | 60.000 | 55.983 | 64.000 |
| | **I alt** | **61.446** | **60.000** | **55.983** | **64.000** |
| **4** | **Renholdelse og udenomsarealer** | | | | |
| | Snerydning | 12.881 | 10.000 | 8.606 | 10.000 |
| | **I alt** | **12.881** | **10.000** | **8.606** | **10.000** |
| **5** | **Vedligeholdelse, løbende** | | | | |
| | Øvrig vedligeholdelse | 6.197 | 50.000 | 5.181 | 100.000 |
| | Reparation af tagrender | 3.081 | 0 | 0 | 0 |
| | Malerarbejde | 19.207 | 0 | 0 | 0 |
| | Spuling dræn fra brønde, vejbrønde, drænbrønde m.v | 0 | 0 | 9.272 | 0 |
| | Maling døre | 0 | 0 | 19.800 | 0 |
| | Algebehandling | 12.681 | 0 | 0 | 0 |
| | Udskiftet gulv i stue, rep. Fuger under vinduespartier | 23.440 | 0 | 0 | 0 |
| | **I alt** | **64.606** | **50.000** | **34.253** | **100.000** |
| **6** | **Vedl., genopretning og renovering** | | | | |
| | Reparation dræn | 35.610 | 0 | 44.679 | 0 |
| | **I alt** | **35.610** | **0** | **44.679** | **0** |
| **7** | **Administrationsomkostninger** | | | | |
| | Revision og regnskabsmæssig assistance | 16.200 | 14.700 | 13.971 | 16.900 |
| | Gebyrer m.v. | 4.448 | 4.000 | 3.816 | 5.000 |
| | Øvrig regnskabsmæssig assistance | 19.125 | 0 | 3.000 | 0 |
| | Administrationshonorar | 8.000 | 8.000 | 7.650 | 8.400 |
| | **I alt** | **47.773** | **26.700** | **28.437** | **30.300** |

| Note | Noter til resultatopgørelse | Realiseret 2024 DKK | Budget 2024 DKK (ej revideret) | Realiseret 2023 DKK | Budget 2025 DKK (ej revideret) |
|---|---|---|---|---|---|
| **8** | **Øvrige foreningsomkostninger** | | | | |
| | Generalforsamling og bestyrelses-møder | 1.135 | 1.000 | 1.065 | 2.000 |
| | Gaver og blomster | 1.165 | 1.000 | 884 | 2.000 |
| | ABF kontingent og håndbog | 3.388 | 3.800 | 3.248 | 3.500 |
| | Web, domæne | 878 | 800 | 765 | 1.000 |
| | **I alt** | **6.566** | **6.600** | **5.962** | **8.500** |
| **9** | **Finansielle indtægter** | | | | |
| | Renteindtægter, bank | 9.926 | 0 | 5.848 | 3.000 |
| | **I alt** | **9.926** | **0** | **5.848** | **3.000** |
| **10** | **Finansielle omkostninger** | | | | |
| | Prioritetsrenter og bidrag | 323.066 | 323.064 | 337.049 | 528.000 |
| | **I alt** | **323.066** | **323.064** | **337.049** | **528.000** |

| Note | Noter til balance | 2024<br>DKK | 2023<br>DKK |
|---|---|---|---|
| **11** | **Ejendommen matr. nr. 13cp, Ullerslev by, Ullerslev** | | |
| | Kostpris pr. 1. januar | 22.331.695 | 22.331.695 |
| | **Kostpris pr. 31. december** | **22.331.695** | **22.331.695** |
| | **Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december** | **22.331.695** | **22.331.695** |
| | Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 | 10.200.000 | 10.200.000 |
| **12** | **Likvide beholdninger** | | |
| | Danske Bank, 10765145 | 69.027 | 69.426 |
| | Danske Bank, netopsparing | 649.823 | 605.848 |
| | Kassebeholdning | 306 | 306 |
| | **I alt** | **719.156** | **675.580** |

**13 Prioritetsgæld**

| Prioritetsgæld | Renter og bidrag<br>kr. | Afdrag i året<br>kr. | Kursværdi / basisværdi<br>kr. | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|---|---|
| Realkredit Danmark A/S, flexlån 0,9140 % | 323.066 | 582.591 | 12.966.213 | 13.018.464 | 13.601.055 |
| **Prioritetsgæld i alt** | **323.066** | **582.591** | **12.966.213** | **13.018.464** | **13.601.055** |

| | | |
|---|---|---|
| **Specifikation af prioritetsgæld:** | | |
| Kort del af gæld (under 1 år) | 514.837 | 582.592 |
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | 12.503.627 | 13.018.463 |
| | **13.018.464** | **13.601.055** |

**Informationer om indregnede lån:**
Flexlån med en restløbetid på 20 år og 3 mdr., med en fast rente på 0,9140 %. Lånet rentetilpasses næste gang 1. april 2025. Lånet vil blive omlagt pr. 1. april 2025.

| Note | | | |
|---|---|---|---|
| **14** | **Øvrig gæld** | | |
| | Revision og regnskabsmæssig assistance | 14.500 | 6.694 |
| | **I alt** | **14.500** | **6.694** |

## Eventualposter og forpligtigelser mv.

**Note 15 Eventualposter og forpligtigelser mv.**

**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 13.601, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 22.332.

**Eventualforpligtelser**

Foreningens betalte grundskyld/ejendomsskat for årene 2022, 2023 og 2024 er baseret på foreløbige grundskyldsberegninger og kan ved de endelige fastsættelser blive reguleret.

**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.

## Beregning af andelsværdi

### Note 16 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 12:

| **Opgjort på baggrund af anskaffelsessum** | 2024<br>DKK | 2024<br>DKK |
|---|---|---|
| Egenkapital før korrektion | | 9.567.184 |
| Tilbageført ejendomsopskrivning | | 0 |
| Tilbageført hensat til værdiforringelse | | 0 |
| Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld | | 0 |
| Reguleret egenkapital til kostpris | | 9.567.184 |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | | 9.567.184 |
| Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån | -50.000 | |
| Renteswaps, kostpris | 0 | |
| Renteswaps, ingen renteswap | 0 | -50.000 |
| Reguleret egenkapital | | 9.517.184 |
| Reguleret egenkapital | 9.517.184 | |
| Værdi af indskudt andelskrone | 5.665.590 | 1,68 |
| Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling) | | 1,59 |

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Egenkapital ifølge årsregnskab inklusiv reguleringer | 9.517.184 | 9.000.176 |
| Andelsindskud ifølge årsregnskab | 5.665.590 | 5.665.590 |
| Værdi af indskudt andelskrone | 1,68 | 1,59 |

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Nr. | Adresse | Andel | Indskud pr. andelstype<br>DKK | Indskud i alt<br>DKK | Andelsværdi pr. andelstype<br>DKK | Andelsværdi inkl. indskud<br>DKK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kirkebakken 3, 7, 25 og 30 | 4 | 374.850 | 1.499.400 (26,5%) | 629.681 | 2.518.725 |
| 2 | Kirkebakken 5, 11, 21, 23 | 4 | 443.700 | 1.774.800 (31,3%) | 745.337 | 2.981.348 |
| 3 | Kirkebakken 9 | 1 | 386.070 | 386.070 (6,8%) | 648.529 | 648.529 |
| 4 | Kirkebakken 13, 15 | 2 | 439.875 | 879.750 (15,5%) | 738.912 | 1.477.824 |
| 5 | Kirkebakken 17, 19 | 2 | 378.675 | 757.350 (13,4%) | 636.107 | 1.272.213 |
| 6 | Kirkebakken 32 | 1 | 368.220 | 368.220 (6,5%) | 618.544 | 618.544 |
| | | | | **5.665.590** | | **9.517.184** |

## Nøgleoplysninger

**Note 17 Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og 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 bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

| Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. | 31-12-2024 |
|---|---|

### 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

| | | 31-12-2024 Antal | 31-12-2024 BBR areal m2 | 31-12-2023 BBR areal m2 | 31-12-2022 BBR areal m2 |
|---|---|---|---|---|---|
| B1 | Andelsboliger | 14 | 1.520 | 1.520 | 1.520 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager mv.) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | **I alt** | **14** | **1.520** | **1.520** | **1.520** |

| | 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 | 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. | | | |

| | | År |
|---|---|---|
| D1 | Foreningens stiftelses år | 2007 |
| D2 | Ejendommens opførelses år | 2008 |

## Nøgleoplysninger

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | | X |
| | *Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:* | | |
| E2 | | | |

| | Sæt kryds | Anskaffelses-prisen | Valuar-vurde-ring | Offentlig vur-dering |
|---|---|---|---|---|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær-dien | X | | |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | X |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK | Ejendomsværdi (F2) divide-ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2 |
|---|---|---|---|
| F2 | Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip | 22.331.695 | 14.692 |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK | Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2 |
|---|---|---|---|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 443.829 | 292 |

| | Forklaring på udregning | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100% |
|---|---|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 2,0% |

| | | 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 |

## Nøgleoplysninger

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

| Forklaring på udregning | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2) | | | | Gns. DKK pr andels-m2 pr. år |
|---|---|---|---|---|---|
| H1 Boligafgift | 96.562 | x 12 | / | 1.520 | 762 |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0 | x 12 | / | 1.520 | 0 |
| H3 Boliglejeindtægter | 0 | x 12 | / | 1.520 | 0 |

| | Forklaring på udregning | Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2022 DKK pr. m2 | 2023 DKK pr. m2 | 2024 DKK pr. m2 |
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år | 394 | 380 | 407 |

| | Gns. DKK pr andels-m² pr. år | Forklaring på udregning |
|---|---|---|
| K1 Andelsværdi | 6.261 | Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2) |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 8.106 | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2) |
| K3 Teknisk andelsværdi | 14.367 | K1+K2 |

### 3. Byggeteknik og vedligeholdelse

| | Forklaring på udregning | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2022 DKK pr. m2 | 2023 DKK pr. m2 | 2024 DKK pr. m2 |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 16 | 23 | 43 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 29 | 23 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 16 | 52 | 66 |

### 4. Finansielle forhold

## Nøgleoplysninger

| | Friværdi | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 |
|---|---|---|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 41,6% |

### 4.1 Afdrag

| | Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2022<br>DKK pr. m2 | 2023<br>DKK pr. m2 | 2024<br>DKK pr. m2 |
| R | Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år | 376 | 380 | 383 |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Kirkebakken for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### 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 fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

#### 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld).

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

**Likviditetsresultat**
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx 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.

**Balancen**

**Materielle anlægsaktiver**
Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunket 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 foreningens ejendom.

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger består af indestående i bank.

**Egenkapital**
"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

**Prioritetsgæld**
Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år, er specificeret i noten.

## Anvendt regnskabspraksis

**Øvrige gældsforpligtelser**
Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

**Øvrige noter**

**Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Nøgleoplysninger**
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

**Andelsværdi**
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

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