Dansk Revision Nyborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sølystvej 10A
DK-5800 Nyborg
slagelse@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 58 58 18 00
CVR: DK 29 91 98 01
Bank: 0542 0000337460

A/B Kirkebakken

Kirkebakken 3-25

5540 Ullerslev

CVR-nummer 31 40 99 18

Årsrapport 2025

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. februar 2026

_____

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 22

Foreningsoplysninger

Forening
A/B Kirkebakken
Kirkebakken 3-25
5540 Ullerslev

CVR-nummer:	31 40 99 18
Regnskabsperiode:	1. januar 2025 - 31. december 2025
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
Nordea Bank

Revision
Dansk Revision Nyborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sølystvej 10A
5800 Nyborg

Kontaktperson
Karsten B. Pedersen

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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 10. februar 2026

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 2025 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 10. februar 2026

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

Karsten B. Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne18514

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK (ej revideret)	Realiseret 2024 DKK	Budget 2026 DKK (ej revideret)
	Perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025				
1	Indtægter, andelshavere	1.110.756	1.110.681	1.221.716	1.072.368
	Indtægter	**1.110.756**	**1.110.681**	**1.221.716**	**1.072.368**
2	Ejendomsskat og forsikringer	68.534	68.500	61.706	70.000
3	Forbrugsafgifter	60.271	64.000	61.446	62.000
4	Renholdelse og udenomsarealer	12.343	10.000	12.881	13.000
5	Vedligeholdelse, løbende	70.139	100.000	64.606	200.000
6	Vedl., genopretning og renovering	122.663	0	35.610	0
7	Administrationsomkostninger	30.849	30.300	47.773	33.400
8	Øvrige foreningsomkostninger	13.228	8.500	6.566	13.000
	Omkostninger i alt	**378.027**	**281.300**	**290.588**	**391.400**
	Resultat før finansielle poster	**732.729**	**829.381**	**931.128**	**680.968**
9	Finansielle indtægter	14.054	3.000	9.926	3.000
10	Finansielle omkostninger	507.405	507.000	323.066	570.000
	Finansielle poster, netto	**-493.351**	**-504.000**	**-313.140**	**-567.000**
	Årets resultat	**239.378**	**325.381**	**617.988**	**113.968**
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	50.000	50.000	50.980	50.000
	Overført resultat	189.378	275.381	567.008	63.968
	Disponeret i alt	**239.378**	**325.381**	**617.988**	**113.968**
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	239.378	325.381	617.988	113.968
	Betalte prioritetsafdrag	-167.699	-168.000	-582.591	-29.139
	Likviditetsresultat i alt	**71.679**	**157.381**	**35.397**	**84.829**

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
	Aktiver pr. 31. december 2025		
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**	**1.457.276**	**719.156**
	Omsætningsaktiver	**1.457.276**	**719.156**
	Aktiver i alt	**23.788.971**	**23.050.851**

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
	Passiver pr. 31. december 2025		
	Andelsindskud	5.665.590	5.665.590
	Overført resultat m.v.	3.922.642	3.901.594
	Egenkapital før andre reserver	**9.588.232**	**9.567.184**
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	493.829	443.829
	Andre reserver	**493.829**	**443.829**
	Egenkapital inkl. andre reserver	**10.082.061**	**10.011.013**
13	Prioritetsgæld	12.801.643	12.503.627
14	Rentesikring	149.627	0
	Langfristede gældsforpligtelser	**12.951.270**	**12.503.627**
13	Prioritetsgæld	29.139	514.837
14	Rentesikring	18.703	0
	Forudbetalt boligafgift og leje	49.624	6.874
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	640.000	0
15	Øvrig gæld	18.174	14.500
	Kortfristede gældsforpligtelser	**755.640**	**536.211**
	Gældsforpligtelser	**13.706.910**	**13.039.838**
	Passiver i alt	**23.788.971**	**23.050.851**
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse

	2025 DKK	2024 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	3.901.594	3.334.586
Ændring i basisværdi, rentesikring	-168.330	0
Rest af årets resultat	189.378	567.008
	3.922.642	**3.901.594**
Egenkapital før andre reserver	**9.588.232**	**9.567.184**
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	443.829	392.849
Reserveret i året	50.000	50.980
	493.829	**443.829**
Andre reserver	**493.829**	**443.829**
Egenkapital i alt	**10.082.061**	**10.011.013**

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK (ej revideret)	Realiseret 2024 DKK	Budget 2026 DKK (ej revideret)
1	**Indtægter, andelshavere**				
	Boligafgift	984.756	984.681	1.095.716	946.368
	Fællesomkostninger	126.000	126.000	126.000	126.000
	I alt	**1.110.756**	**1.110.681**	**1.221.716**	**1.072.368**
2	**Ejendomsskat og forsikringer**				
	Forsikringer	42.047	42.000	35.803	43.000
	Ejendomsskatter og rottebekæmpelse	26.487	26.500	25.903	27.000
	I alt	**68.534**	**68.500**	**61.706**	**70.000**
3	**Forbrugsafgifter**				
	Renovation	60.271	64.000	61.446	62.000
	I alt	**60.271**	**64.000**	**61.446**	**62.000**
4	**Renholdelse og udenomsarealer**				
	Snerydning	12.343	10.000	12.881	13.000
	I alt	**12.343**	**10.000**	**12.881**	**13.000**
5	**Vedligeholdelse, løbende**				
	Øvrig vedligeholdelse	6.360	100.000	6.197	200.000
	Reparation af tagrender	0	0	3.081	0
	Malerarbejde	0	0	19.207	0
	Reparation varme	14.945	0	0	0
	OBH - vedligeholdelsesplan	29.562	0	0	0
	Algebehandling	0	0	12.681	0
	Udskiftet gulv i stue, rep. Fuger under vinduespartier	0	0	23.440	0
	Murerarbejde	19.272	0	0	0
	I alt	**70.139**	**100.000**	**64.606**	**200.000**
6	**Vedl., genopretning og renovering**				
	Reparation dræn	0	0	35.610	0
	Omfugning af vinduer	122.663	0	0	0
	I alt	**122.663**	**0**	**35.610**	**0**
7	**Administrationsomkostninger**				
	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.225	16.900	16.200	16.000
	Gebyrer m.v.	4.999	5.000	4.448	5.000
	Øvrig regnskabsmæssig assistance	2.375	0	19.125	1.200
	Administrationshonorar	8.250	8.400	8.000	11.200
	I alt	**30.849**	**30.300**	**47.773**	**33.400**

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK (ej revideret)	Realiseret 2024 DKK	Budget 2026 DKK (ej revideret)
8	**Øvrige foreningsomkostninger**				
	Generalforsamling og bestyrelses-møder	0	2.000	1.135	2.000
	Gaver og blomster	1.684	2.000	1.165	2.000
	ABF kontingent	3.528	3.500	3.388	4.000
	Web, domæne	897	1.000	878	1.000
	Småanskaffelser	1.124	0	0	0
	Julefrokost og sommerfest	5.995	0	0	4.000
	I alt	**13.228**	**8.500**	**6.566**	**13.000**
9	**Finansielle indtægter**				
	Renteindtægter, bank	4.872	3.000	9.926	3.000
	Kursgevinst og låneomkostninger	9.182	0	0	0
	I alt	**14.054**	**3.000**	**9.926**	**3.000**
10	**Finansielle omkostninger**				
	Prioritetsrenter og bidrag	507.405	528.000	323.066	570.000
	I alt	**507.405**	**528.000**	**323.066**	**570.000**

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 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**
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	10.200.000	10.200.000
12	**Likvide beholdninger**		
	Danske Bank, 10765145	0	69.027
	Danske Bank, netopsparing	0	649.823
	Nordea, driftskonto	152.275	0
	Nordea, opsparing	154.695	0
	Nordea, driftskonto	650.000	0
	Nordea, aftalekonto	500.000	0
	Kassebeholdning	306	306
	I alt	**1.457.276**	**719.156**

13 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
Realkredit Danmark A/S, flexlån 0,9140 %	78.566	146.481	0	0	13.018.464
Nordea Kredit	284.233	0	11.352.545	11.300.000	0
Nordea Kredit	54.145	21.218	1.522.096	1.530.782	0
Præmie for renteaftale	115.247				
Rentekompensation	-24.786				
Prioritetsgæld i alt	**507.405**	**167.699**	**12.874.641**	**12.830.782**	**13.018.464**

Specifikation af prioritetsgæld:		
Kort del af gæld (under 1 år)	29.139	514.837
Lang del af gæld (mere end 1 år)	12.801.643	12.503.627
	12.830.782	**13.018.464**

Informationer om indregnede lån:
Nordea Kredit – kontant annuitetslån, restløbetid 29 år og 3 måneder, rente 3,805551 %
Nordea Kredit – CIBOR6, restløbetid 29 år og 3 måneder, afdragsfrit frem til 31. marts 2034.

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK
14	**Rentesikring**		
	Rentesikringaftale Nordea (negativ)	168.330	0
	I alt	**168.330**	**0**
	Specifikation af rentesikring i balancen:		
	Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	18.703	0
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	149.627	0
		168.330	**0**
	Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	**74.813**	**0**
	Informationer om indregnede lån:		
	Rentesikring af lån nom. 11.300.000 kr. frem til ultimo 2034, rente, bidrag og præmiebetaling i alt 4,4 %.		
15	**Øvrig gæld**		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	6.362	14.500
	Kreditorer	11.812	0
	I alt	**18.174**	**14.500**

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 12.831, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 22.332.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der afgivet ejerpantebrev nom. 840.000 kr.

Eventualforpligtelser

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

Forsikringsmæssige forhold

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

Beregning af andelsværdi

Note 17 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 14:

Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	2025 DKK	2025 DKK
Egenkapital før korrektion		9.588.232
Tilbageført ejendomsopskrivning		0
Tilbageført hensat til værdiforringelse		0
Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld		0
Reguleret egenkapital til kostpris		9.588.232
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.588.232
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	0	
Renteswaps, kostpris	0	
Rentesikring	168.330	168.330
Reguleret egenkapital		9.756.562
Reguleret egenkapital	9.756.562	
Værdi af indskudt andelskrone	5.665.590	1,72
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		1,68

	2025	2024
Egenkapital ifølge årsregnskab inklusiv reguleringer	9.756.562	9.517.184
Andelsindskud ifølge årsregnskab	5.665.590	5.665.590
Værdi af indskudt andelskrone	1,72	1,68

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Andel	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1	Kirkebakken 3, 7, 25 og 30	4	374.850	1.499.400 (26,5%)	645.519	2.582.077
2	Kirkebakken 5, 11, 21, 23	4	443.700	1.774.800 (31,3%)	764.084	3.056.336
3	Kirkebakken 9	1	386.070	386.070 (6,8%)	664.841	664.841
4	Kirkebakken 13, 15	2	439.875	879.750 (15,5%)	757.497	1.514.994
5	Kirkebakken 17, 19	2	378.675	757.350 (13,4%)	652.106	1.304.212
6	Kirkebakken 32	1	368.220	368.220 (6,5%)	634.102	634.102
				5.665.590		**9.756.562**

Nøgleoplysninger

Note 18 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. 336 af 20. marts 2025 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.	31-12-2025

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31-12-2025 Antal	31-12-2025 BBR areal m2	31-12-2024 BBR areal m2	31-12-2023 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-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X			
F1b Tidspunkt for værdiansættelse			1. januar 2008	

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.331.695	14.692
F2b - Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F2c Ikke relevant		

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	493.829	325

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

Nøgleoplysninger

		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

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	89.364	x 12	/	1.520	706
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)		
		2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	380	407	157

		Gns. DKK pr andels-m² pr. år	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.419	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.059	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.478	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	43	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	29	23	81
M3	Vedligeholdelse i alt	52	66	127

4. Finansielle forhold

4.1 Afdrag

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
		2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m^2 de sidste tre år	380	383	110

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Kirkebakken for 2025 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.

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 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 og kursgevinst ved låneoptagelse.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger ved 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 og kassebeholdning.

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). Endvidere indeholder posten ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (rentesikring).

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

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.

Rentesikring
Den indgåede aftale om rentesikring værdiansættes til aftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentesikringen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Rentesikringen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Rentesikringens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over rentesikringens reste-rende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

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 18, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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, herunder en eventuel aftale om rentesikring.

"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. Aftalen om rentesikring værdiansættes til basisværdi i årsregnskabets balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.