



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Magnoliavej 2-4
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

Andelsboligforeningen Kirkebakken 1

Kirkendruptofte 2-32, 5270 Odense N

CVR-nummer: 32704905

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den 21/1 2023


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Administratoreklæring.....	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	5
----------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Kirkebakken 1	16
Anvendt regnskabspraksis.....	19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Kirkebakken 1.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 20. januar 2023

Bestyrelse



Grethe Lund
Formand



Børge Hansen
Næstformand



Mette Lund
Bestyrelsesmedlem

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Odense N, den 20. februar 2023

Administrator

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Højmark Groth ApS'.

Højmark Groth ApS

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Kirkebakken 1 Kirkendruptofte 2-32 5270 Odense N
	CVR-nr: 32 70 49 05 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Grethe Lund, formand Børge Hansen, næstformand Mette Lund
Administrator	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk
Pengeinstitut	Nordfyns Bank Adelgade 49 5400 Bogense
Forsikring	Lokal Forsikring Sivmosevænget 4 5260 Odense S

RESULTATOPGØRELSE **1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

	2022	Budget 2022	2021
1 Indtægter, andelshavere	326.076	326.076	326.076
Indtægter i alt	326.076	326.076	326.076
2 Ejendomsskat og forsikringer	-90.772	-102.583	-90.222
3 Renholdelse	-25.840	-33.000	-32.961
4 Vedligeholdelse, løbende	-72.504	-74.500	-138.581
5 Administrationsomkostninger	-35.301	-30.664	-35.107
6 Øvrige foreningsomkostninger	-48.522	-48.181	-9.314
Omkostninger i alt	-272.939	-288.928	-306.185
Resultat før finansielle poster	53.137	37.148	19.891
7 Finansielle indtægter	0	0	14.350
8 Finansieringsomkostninger	-41.601	-28.500	-28.468
Finansiering i alt	-41.601	-28.500	-14.118
Årets resultat	11.536	8.648	5.773
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	11.536	8.648	5.773
Resultatdisponering i alt	11.536	8.648	5.773
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	11.536	8.648	5.773
Værdiregulering værdipapirer	5.250	0	-14.350
Likviditetsresultat i alt	16.786	8.648	-8.577

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
9 Grunde og bygninger	8.051.092	8.051.092
Materielle anlægsaktiver i alt	8.051.092	8.051.092
Anlægsaktiver	8.051.092	8.051.092
10 Andre tilgodehavender	27.839	8.603
11 Periodeafgrænsningsposter	3.257	2.592
Tilgodehavender i alt	31.096	11.195
Andre værdipapirer og kapitalandele	37.625	42.875
Værdipapirer og kapitalandele i alt	37.625	42.875
Omsætningsaktiver	68.721	54.070
AKTIVER	8.119.813	8.105.162

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Andelsindskud	1.591.000	1.591.000
Overført resultat m.v.	5.018.830	5.007.294
	6.609.830	6.598.294
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	1.000.000	1.000.000
Andre reserver i alt	1.000.000	1.000.000
Egenkapital	7.609.830	7.598.294
Kreditinstitutter.....	493.190	466.746
12 Øvrig anden gæld	16.793	40.122
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	509.983	506.868
Gældsforpligtelser	509.983	506.868
PASSIVER	8.119.813	8.105.162
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Fastfrysning af ejendomsværdien		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Andelsindskud		
Saldo primo	1.591.000	1.591.000
Andelsindskud	1.591.000	1.591.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	5.007.294	5.001.521
Rest årets resultat.....	11.536	5.773
Overført resultat m.v.	5.018.830	5.007.294
Egenkapital før andre reserver	6.609.830	6.598.294
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	1.000.000	1.000.000
EGENKAPITAL	7.609.830	7.598.294

NOTER

	2022	Budget 2022	2021
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift.....	237.180	237.180	237.180
Fællesudgifter.....	88.896	88.896	88.896
Indtægter, andelshavere i alt	326.076	326.076	326.076
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	71.437	83.201	71.425
Forsikringer.....	19.335	19.382	18.797
Ejendomsskat og forsikringer i alt	90.772	102.583	90.222
3 Renholdelse			
Ejendomsservice	25.840	33.000	32.961
Renholdelse i alt	25.840	33.000	32.961
4 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	0	0	160
Tømrer.....	8.400	0	28.729
Murer	7.013	0	6.951
VVS	44.591	0	8.686
Kloakarbejde.....	0	0	2.450
Udskf. af kuglehaner + trykdifferensventil.....	0	0	91.605
Algebehandling tag	12.500	0	0
Øvrig vedligeholdelse	0	74.500	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	72.504	74.500	138.581

NOTER

	2022	Budget 2022	2021
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager.....	1.738	1.500	2.287
Nets.....	2.010	1.200	1.353
Administrationshonorar.....	23.965	21.964	21.266
Administrationshonorar, ekstraarbejde.....	7.588	6.000	9.888
Revision, reg. vedr. tidl. år.....	0	0	313
Administrationsomkostninger i alt.....	35.301	30.664	35.107
<u>Administrationshonorar, ekstraarbejde:</u>			
Forberedelse til dirigentrolle på ordinær GF			1.662
Deltagelses i GF samt godkendelse af referat			4.363
Assistance med opdatering af oplysninger til NETS			375
Rådgivning af bestyrelsen vedr. vedtægter mv.			1.188
			<u>7.588</u>
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Skattefri godtgørelse, bestyrelse.....	3.950	3.850	3.850
Energimærke og vedligeholdelsesplan.....	38.375	38.375	0
Generalforsamling.....	1.969	2.000	1.824
ABF kontingent.....	3.678	3.456	3.384
Gaver og blomster.....	550	500	256
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	48.522	48.181	9.314
7 Finansielle indtægter			
Værdiregulering, finansielle omsætningsaktiver.....	0	0	14.350
Finansielle indtægter i alt.....	0	0	14.350
8 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	31.663	24.000	24.160
Gebyrer mv.....	4.688	4.500	4.308
Værdiregulering, finansielle omsætningsaktiver.....	5.250	0	0
Finansieringsomkostninger i alt.....	41.601	28.500	28.468

NOTER

	2022	2021
9 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo.....	8.051.092	8.051.092
Kostpris i alt	8.051.092	8.051.092
Grunde og bygninger i alt	8.051.092	8.051.092
 Seneste offentlige ejendomsvurdering er kr. 11.800.000.		
10 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender.....	5.360	8.603
Tilgode renter	22.479	0
Andre tilgodehavender i alt.....	27.839	8.603
 11 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ABF	3.257	2.592
Periodeafgrænsningsposter i alt	3.257	2.592
 12 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger.....	16.043	33.372
Mellemregning ved salg af andele	0	6.000
Mellemregning med administrator.....	750	750
Øvrig anden gæld i alt	16.793	40.122

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsforeningen. Af denne støtte kan kr. 4.465.762 jf § 160 K i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

NOTER

	2022	2021
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring samt fællesforsikring for foreningsansvar.		
Følgende forsikringssummer er gældende pr. 31. december 2022:		
Ansvarsforsikring, forsikringssum pr. år	kr.	1.500.000
Ansvarsforsikring, forsikringssum pr. skade	kr.	375.000
Besvigelsesforsikring	kr.	500.000
Foreningsansvar	kr.	10.000.000

På ansvarsforsikringen er der en selvrisiko kr. 5.000.

NOTER

	2022	2021
15 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig vurdering) samt foreningens vedtægter:		
Egenkapital før andre reserver den 31. december 2022		6.609.830
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Seneste offentlige ejendomsvurdering	11.800.000	
Ejendommens værdi ifølge årsregnskab	-8.051.092	3.748.908
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2022		10.358.738
Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 1.591.000.		
Dette svarer for den enkelte andel til kurs (10.358.738/1.591.000) =		651,08
<u>Andelsbolig</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andel i formue</u>
Kirkendruptofte 2	106.000	690.148
Kirkendruptofte 4	106.000	690.148
Kirkendruptofte 6	106.000	690.148
Kirkendruptofte 8	106.000	690.148
Kirkendruptofte 10	106.000	690.148
Kirkendruptofte 12	106.000	690.148
Kirkendruptofte 14	106.000	690.148
Kirkendruptofte 16	106.000	690.148
Kirkendruptofte 18	106.000	690.148
Kirkendruptofte 20	106.000	690.148
Kirkendruptofte 22	106.000	690.148
Kirkendruptofte 24	85.000	553.421
Kirkendruptofte 26	85.000	553.421
Kirkendruptofte 28	85.000	553.421
Kirkendruptofte 30	85.000	553.421
Kirkendruptofte 32	85.000	553.421
Afrundingsdifference		5
	1.591.000	10.358.738

NOTER

	2022	2021
16 Fastfrysning af ejendomsværdien		
Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:		
- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020		
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020		
Andelsboligforeningen har valgt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering før 1. juli 2020 til at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien.		

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2022 - 31. december 2022	
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		16	1.156	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		16	1.156	
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiften beregnes ud fra et fordelingstal i henhold til vedtægternes § 8, stk. 2.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1984
D2	Ejendommens opførelsesår				1985
E			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.800.000		10.208
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000		865
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			8,47
G		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?	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			
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			282
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	34	5	10
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			8.961
K2	Gæld - omsætningsaktiver			382
K3	Teknisk andelsværdi			9.343

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	68	120	63
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	68	120	63
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			94
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kirkebakken 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar 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 kursgevinster.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) 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 anskaffelsestidspunktet 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 nettosalgsspris 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

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 tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

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