



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 2023 - 31. december 2023

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den 21/1 2024


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger.....	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

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 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 18. januar 2024

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 2023. 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 18. januar 2024

Administrator



Højmark Groth ApS

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Kirkebakken 1 Kirkendruptoft 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 2023**

	2023	Budget 2023	2022
1 Indtægter, andelshavere	326.076	326.076	326.076
Indtægter i alt	326.076	326.076	326.076
2 Ejendomsskat og forsikringer	-91.780	-92.500	-90.772
3 Renholdelse	-27.156	-28.500	-25.840
4 Vedligeholdelse, løbende	-111.075	-150.000	-72.504
5 Administrationsomkostninger	-48.189	-37.840	-35.301
6 Øvrige foreningsomkostninger	-10.281	-10.122	-48.522
Omkostninger i alt	-288.481	-318.962	-272.939
Resultat før finansielle poster	37.595	7.114	53.137
7 Finansielle indtægter	10.325	0	0
8 Finansieringsomkostninger	-35.930	-37.750	-41.601
Finansiering i alt	-25.605	-37.750	-41.601
Årets resultat	11.990	-30.636	11.536
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	11.990	-30.636	11.536
Resultatdisponering i alt	11.990	-30.636	11.536
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	11.990	-30.636	11.536
Værdiregulering værdipapirer	-10.325	0	5.250
Likviditetsresultat i alt	1.665	-30.636	16.786

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
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	85	27.839
11 Periodeafgrænsningsposter	3.377	3.257
Tilgodehavender i alt	3.462	31.096
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	47.950	37.625
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	47.950	37.625
Omsætningsaktiver	51.412	68.721
AKTIVER.....	8.102.504	8.119.813

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Andelsindskud	1.591.000	1.591.000
Overført resultat m.v.	5.030.820	5.018.830
	6.621.820	6.609.830
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.....	7.621.820	7.609.830
Kreditinstitutter	460.297	493.190
12 Øvrig anden gæld	20.387	16.793
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	480.684	509.983
Gældsforpligtelser	480.684	509.983
PASSIVER	8.102.504	8.119.813
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Fastfrysning af ejendomsværdien		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
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	5.018.830	5.007.294
Rest årets resultat.....	11.990	11.536
Overført resultat m.v.....	5.030.820	5.018.830
Egenkapital før andre reserver	6.621.820	6.609.830
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	7.621.820	7.609.830

NOTER

	2023	Budget 2023	2022
1 Indtægter, andelshavere			
Boligaft.....	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	71.500	71.437
Forsikringer.....	20.343	21.000	19.335
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	91.780	92.500	90.772
3 Renholdelse			
Ejendomsservice.....	27.156	28.500	25.840
Renholdelse i alt.....	27.156	28.500	25.840
4 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser.....	193	0	0
Tømrer.....	0	0	8.400
Murer.....	0	0	7.013
VVS.....	5.154	0	44.591
Kloakarbejde.....	5.728	0	0
Algebehandling tag.....	0	0	12.500
Udskiftning af tagrygningssten.....	100.000	100.000	0
Øvrig vedligeholdelse.....	0	50.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	111.075	150.000	72.504

NOTER

	2023	Budget 2023	2022
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	1.650	2.000	1.738
IT-udgifter	530	0	0
Nets	3.297	2.200	2.010
Porto	422	0	0
Administrationshonorar	26.140	26.140	23.965
Administrationshonorar, ekstraarbejde	16.150	7.500	7.588
Administrationsomkostninger i alt	48.189	37.840	35.301
<u>Administrationshonorar, ekstraarbejde:</u>			
Rådgivning og assistance med ændring af rente i Nordfyns Bank			2.313
Deltagelses i GF samt godkendelse af referat			5.937
Udarbejdelse af lovpligtig bogføringsprocedure			900
Igangværende vedr. langsigtet budgetudarbejdelse inkl. møde			7.000
			16.150
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Skattefri godtgørelse, bestyrelse	3.950	3.950	3.950
Energimærke og vedligeholdelsesplan	0	0	38.375
Generalforsamling	1.949	2.000	1.969
ABF kontingent	4.382	3.672	3.678
Gaver og blomster	0	500	550
Øvrige foreningsomkostninger i alt	10.281	10.122	48.522
7 Finansielle indtægter			
Værdiregulering, finansielle omsætningsaktiver	10.325	0	0
Finansielle indtægter i alt	10.325	0	0
8 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	30.560	32.750	31.663
Gebyrer mv.	5.370	5.000	4.688
Værdiregulering, finansielle omsætningsaktiver	0	0	5.250
Finansieringsomkostninger i alt	35.930	37.750	41.601

NOTER

	2023	2022
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	85	5.360
Tilgode renter	0	22.479
Andre tilgodehavender i alt	85	27.839
11 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ABF	3.377	3.257
Periodeafgrænsningsposter i alt	3.377	3.257
12 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	20.387	16.043
Mellemregning med administrator	0	750
Øvrig anden gæld i alt	20.387	16.793
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

	2023	2022
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 2023:		
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

	2023	2022
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 2023		6.621.820
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 2023		10.370.728
Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 1.591.000.		
Dette svarer for den enkelte andel til kurs (10.370.728/1.591.000) =		651,84
<u>Andelsbolig</u>	Indskud	Andel i formue
Kirkendruptofte 2	106.000	690.947
Kirkendruptofte 4	106.000	690.947
Kirkendruptofte 6	106.000	690.947
Kirkendruptofte 8	106.000	690.947
Kirkendruptofte 10	106.000	690.947
Kirkendruptofte 12	106.000	690.947
Kirkendruptofte 14	106.000	690.947
Kirkendruptofte 16	106.000	690.947
Kirkendruptofte 18	106.000	690.947
Kirkendruptofte 20	106.000	690.947
Kirkendruptofte 22	106.000	690.947
Kirkendruptofte 24	85.000	554.062
Kirkendruptofte 26	85.000	554.062
Kirkendruptofte 28	85.000	554.062
Kirkendruptofte 30	85.000	554.062
Kirkendruptofte 32	85.000	554.062
Afrundingsdifference		1
	1.591.000	10.370.728

NOTER

	2023	2022
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 2023 - 31. december 2023	
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

2	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)	5	10	10
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi		8.971	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		371	
K3	Teknisk andelsværdi		9.342	

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	120	63	96
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr.m ²)	120	63	96
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdis (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, 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 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 indekslån, 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 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.

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, herunder mellemregning med andelshavere, 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 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets 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.