



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 2024 - 31. december 2024

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den 15/5 2025


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse.....	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Kirkebakken 1.....	15
Anvendt regnskabspraksis	18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Kirkebakken 1.

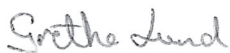
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 5. februar 2025

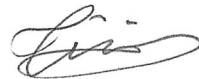
Bestyrelse



Grethe Lund
Formand



Børge Hansen
Næstformand



Christin Brændegaard
Bestyrelsesmedlem

Christian Petersen
Bestyrelsesmedlem



Mette Lund
Sekretær

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2024. 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 5. februar 2025

Administrator

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Cemu', followed by a long horizontal line.

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, sekretær Christin Brændegaard Christian Petersen
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	Concordia Tietgens Allé 112-114 5230 Odense M

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	Budget 2024	2023
1 Indtægter, andelshavere	326.076	326.076	326.076
Indtægter i alt	326.076	326.076	326.076
2 Ejendomsskat og forsikringer	-69.858	-93.250	-91.780
3 Renholdelse	-24.389	-20.000	-27.156
4 Vedligeholdelse, løbende	-20.300	-63.750	-111.075
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-25.966	0	0
6 Administrationsomkostninger	-53.945	-40.149	-48.189
7 Øvrige foreningsomkostninger	-11.026	-10.632	-10.281
Omkostninger i alt	-205.484	-227.781	-288.481
Resultat før finansielle poster	120.592	98.295	37.595
8 Finansielle indtægter	13.521	0	10.325
9 Finansieringsomkostninger	-29.908	-30.000	-35.930
Finansiering i alt	-16.387	-30.000	-25.605
Årets resultat	104.205	68.295	11.990
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	492.408	42.408	0
Anvendelse af hensættelser	-25.966	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	-362.237	25.887	11.990
Resultatdisponering i alt	104.205	68.295	11.990
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	104.205	68.295	11.990
Værdiregulering værdipapirer	-11.200	0	-10.325
Likviditetsresultat i alt	93.005	68.295	1.665

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
10 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
Restancer, andelshavere	1.523	0
11 Andre tilgodehavender	2.672	85
12 Periodeafgrænsningsposter	4.918	3.377
Tilgodehavender i alt	9.113	3.462
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	59.150	47.950
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	59.150	47.950
Omsætningsaktiver	68.263	51.412
AKTIVER.....	8.119.355	8.102.504

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

PASSIVER

	2024	2023
Andelsindskud	1.591.000	1.591.000
Overført resultat m.v.	4.668.584	5.030.820
	6.259.584	6.621.820
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.466.442	1.000.000
Andre reserver i alt	1.466.442	1.000.000
Egenkapital.....	7.726.026	7.621.820
Kreditinstitutter	379.963	460.297
13 Øvrig anden gæld	13.366	20.387
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	393.329	480.684
Gældsforpligtelser	393.329	480.684
PASSIVER	8.119.355	8.102.504
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
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	5.030.821	5.018.830
Rest årets resultat.....	-362.237	11.990
Overført resultat m.v.....	4.668.584	5.030.820
Egenkapital før andre reserver	6.259.584	6.621.820
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	1.000.000	1.000.000
Årets tilgang.....	492.408	0
Årets afgang	-25.966	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.466.442	1.000.000
EGENKAPITAL	7.726.026	7.621.820

NOTER

	2024	Budget 2024	2023
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	49.772	72.000	71.437
Forsikringer.....	20.086	21.250	20.343
Ejendomsskat og forsikringer i alt	69.858	93.250	91.780
3 Renholdelse			
Ejendomsservice	24.389	20.000	27.156
Renholdelse i alt	24.389	20.000	27.156
4 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	0	0	193
Tømrer	11.646	0	0
VVS	2.652	0	5.154
Kloakarbejde.....	0	0	5.728
Algebehandling tag	0	13.750	0
Udskiftning af tagrygningssten	0	0	100.000
Selvrisko vedr. forsikringsag.....	6.002	0	0
Øvrig vedligeholdelse.....	0	50.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	20.300	63.750	111.075
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af veksler.....	13.433	0	0
Reparation af sokler	12.533	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	25.966	0	0

NOTER

	2024	Budget 2024	2023
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	2.050	2.000	1.650
IT-udgifter	2.544	0	530
Nets	3.727	3.500	3.297
Porto	126	0	422
Administrationshonorar	26.925	26.924	26.140
Administrationshonorar, ekstraarbejde	18.573	7.725	16.150
Administrationsomkostninger i alt	53.945	40.149	48.189
<u>Administrationshonorar, ekstraarbejde:</u>			
Øvrig rådgivning bl.a. vedr. ny værdiansættelseslov og vedtægter			4.367
Deltagelses i GF samt godkendelse af referat			10.594
Rådgivning vedr. tilbud på lån fra Realkredit Danmark			2.062
Assistance vedr. langsigtet budgetudarbejdelse			1.550
			<u>18.573</u>
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Skattefri godtgørelse, bestyrelse	3.950	3.950	3.950
Generalforsamling	612	2.060	1.949
Bestyrelsesforsikring	790	0	0
ABF kontingent	4.345	3.872	4.382
ABF Nyt	800	0	0
Gaver og blomster	529	750	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt	11.026	10.632	10.281
8 Finansielle indtægter			
Udbytter, omsætningsaktiver	2.321	0	0
Værdiregulering, finansielle omsætningsaktiver	11.200	0	10.325
Finansielle indtægter i alt	13.521	0	10.325
9 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	24.337	24.000	30.560
Gebyrer mv.	5.571	6.000	5.370
Finansieringsomkostninger i alt	29.908	30.000	35.930

NOTER

	2024	2023
10 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.		
11 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	2.672	85
Andre tilgodehavender i alt	2.672	85
12 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ABF.....	2.904	3.377
Periodisering hjemmeside.....	2.014	0
Periodeafgrænsningsposter i alt	4.918	3.377
13 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	13.366	20.387
Øvrig anden gæld i alt	13.366	20.387
14 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

2024

2023

15 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 2024:

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.

Ovenstående besvigelse- og ansvarsforsikring kostede i 2024 kr. 790.

NOTER

	2024	2023
16 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig vurdering) samt foreningens vedtægter:		
Egenkapital før andre reserver den 31. december 2024		6.259.584
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Seneste offentlige ejendomsvurdering	11.800.000	
Indeksregulering pr. oktober 2024 (indeks 122,098)	2.607.564	
Ejendommens værdi ifølge årsregnskab	-8.051.092	6.356.472
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2024		12.616.056
Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 1.591.000.		
Dette svarer for den enkelte andel til kurs (12.616.056/1.591.000) =		792,96
<u>Andelsbolig</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andel i formue</u>
Kirkendruptoften 2	106.000	840.542
Kirkendruptoften 4	106.000	840.542
Kirkendruptoften 6	106.000	840.542
Kirkendruptoften 8	106.000	840.542
Kirkendruptoften 10	106.000	840.542
Kirkendruptoften 12	106.000	840.542
Kirkendruptoften 14	106.000	840.542
Kirkendruptoften 16	106.000	840.542
Kirkendruptoften 18	106.000	840.542
Kirkendruptoften 20	106.000	840.542
Kirkendruptoften 22	106.000	840.542
Kirkendruptoften 24	85.000	674.019
Kirkendruptoften 26	85.000	674.019
Kirkendruptoften 28	85.000	674.019
Kirkendruptoften 30	85.000	674.019
Kirkendruptoften 32	85.000	674.019
Afrundingsdifference		-1
	1.591.000	12.616.056

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2024 - 31. december 2024	
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	14.407.564	12.463	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.466.442	1.269	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		10,18	
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)	10	10	90
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	10.914		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	281		
K3	Teknisk andelsværdi	11.195		

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m²)	63	96	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m²)	0	0	22
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m²)	63	96	40
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			95
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m² (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, budgетtal 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, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter og negative renter af indestående i pengeinstitutter.

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 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet 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.