



**Andelsboligforeningen Birkely
Villeshovtehaven 36-70
5210 Odense NV**

CVR-nummer: 32523641

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 til 31. december 2021**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2022

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
----------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely	20
Anvendt regnskabspraksis	23



BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Birkely.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, den 2. marts 2022

Bestyrelse

Anna M. Kjelds
Formand

Laila Vad Hansen
Bestyrelsesmedlem

Leif Lundgaard
Kasserer



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Birkely.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkely for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven samt 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 ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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, andelsboligforeningsloven samt 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 foreningens 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 foreningen, 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. Fejlinformation 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 foreningens 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 foreningen 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 den øverste ledelse 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.

Odense M, den 2. marts 2022
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Birkely Villeshavnskanalen 36-70 5210 Odense NV CVR-nr: 32 52 36 41 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anna M. Kjelds, formand Leif Lundgaard Laila Vad Hansen
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Torvegade 3 5000 Odense C
Revisor	Revisionsfirmaet Axel Gram I/S Bredbjergvej 46 5230 Odense M



RESULTATOPGØRELSE **1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	2021	Budget 2021 (Ej revideret)	2020
Indtægter, andelshavere	1.181.565	1.181.314	1.146.880
1 Øvrige indtægter	3.000	0	122.432
Indtægter i alt.....	1.184.565	1.181.314	1.269.312
2 Ejendomsskat og forsikringer	-126.148	-120.000	-118.912
3 Vedligeholdelse, løbende.....	-7.114	-69.480	-11.948
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-11.834	0	-14.691
5 Administrationsomkostninger	-29.870	-28.050	-27.632
6 Øvrige foreningsomkostninger	-9.964	-13.700	-11.097
Omkostninger i alt	-184.930	-231.230	-184.280
Resultat før finansielle poster	999.635	950.084	1.085.032
7 Finansielle indtægter.....	214.002	269.450	287.017
8 Finansielle omkostninger.....	-1.195.742	-1.177.291	-1.237.804
Finansielle poster i alt.....	-981.740	-907.841	-950.787
Årets resultat.....	17.895	42.243	134.245
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til			
vedligeholdelse af ejendommen	96.000	96.000	103.200
Anvendelse af hensættelser	-12.000	-12.000	-15.000
Hensættelse til vejlaug 2020.....	0	0	122.432
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	-66.105	-41.757	-76.387
Resultatdisponering i alt	17.895	42.243	134.245



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	Budget 2021 (Ej revideret)	2020
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	17.895	42.243	134.245
Betalte prioritetsafdrag	-412.468	-412.664	-412.369
Udtrækning af obligationer	563.102	562.734	562.555
Kursregulering	14.024	-45.000	-59.037
Indeksregulering af indekslån og kursregulering	199	198	52.359
Likviditetsresultat i alt	182.752	147.511	277.753
 Heraf vejvedligeholdelse	 0	 0	 122.432



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
9 Grunde og bygninger	14.496.000	14.496.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.496.000	14.496.000
Anlægsaktiver	14.496.000	14.496.000
10 Forudbetalte poster	108.105	115.060
Tilgodehavender i alt	108.105	115.060
11 Andre værdipapirer og kapitalandele	8.628.887	9.206.014
Værdipapirer og kapitalandele i alt	8.628.887	9.206.014
12 Likvide beholdninger	957.941	765.583
Omsætningsaktiver	9.694.933	10.086.657
AKTIVER	24.190.933	24.582.657



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Andelsindskud	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.....	-8.370.086	-10.549.435
	-5.470.886	-7.650.235
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	426.418	342.418
Andre reserver i alt.....	426.418	342.418
13 Egenkapital.....	-5.044.468	-7.307.817
14 Prioritetsgæld.....	5.535.189	5.954.519
15 Anden gæld.....	23.247.582	25.493.036
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.782.771	31.447.555
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	419.826	412.964
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere	5.104	4.955
16 Øvrig anden gæld.....	27.700	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	452.630	442.919
Gældsforpligtelser	29.235.401	31.890.474
PASSIVER	24.190.933	24.582.657
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Andelsindskud		
Saldo primo.....	2.899.200	2.899.200
.....	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	-10.549.435	-9.683.672
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	2.245.454	-789.376
Rest årets resultat.....	-66.105	-76.387
.....	-8.370.086	-10.549.435
Egenkapital før andre reserver	-5.470.886	-7.650.235
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	342.418	131.786
Årets tilgang	96.000	225.632
Årets afgang.....	-12.000	-15.000
.....	426.418	342.418
EGENKAPITAL.....	-5.044.468	-7.307.817



NOTER

	2021	Budget 2021 (Ej revideret)	2020
1 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	3.000	0	0
Indtægt vejvedligeholdelse fra Odense kommune	0	0	122.432
Øvrige indtægter i alt	3.000	0	122.432
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	96.205	91.000	90.271
Forsikringer	29.943	29.000	28.641
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	126.148	120.000	118.912
3 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	2.832	69.480	2.754
VVS	3.363	0	0
Havedage mv.	280	0	850
Maling.....	639	0	8.344
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	7.114	69.480	11.948
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
VVS, varmeveksler.....	11.834	0	0
Tømrer	0	0	14.691
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	11.834	0	14.691



NOTER

	2021	Budget 2021 (Ej revideret)	2020
5 Administrationsomkostninger			
Hjemmeside	1.500	1.250	1.320
Småanskaffelser	170	0	62
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	18.800	18.250
Revisor, engagementforespørgsel og hvidvask	500	0	0
Revisor, deltagelse generalforsamling	3.500	4.500	4.000
Revisor, likviditetsbudget og 5 års prognose	4.000	3.500	2.750
Afsat revisor i overensstemmelse med note 16	2.700	0	1.250
Administrationsomkostninger i alt	29.870	28.050	27.632
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Skattefri godtgørelse	5.400	5.400	5.400
Generalforsamling mv.	662	2.000	1.078
Gaver og blomster	0	1.200	520
ABF kontingent	3.807	3.800	3.699
Kurser og administration	95	1.300	400
Øvrige foreningsomkostninger i alt	9.964	13.700	11.097
7 Finansielle indtægter			
Renter, obligationer, omsætningsaktiver	214.002	224.450	227.980
Kursgevinster, omsætningsaktiver	0	45.000	59.037
Finansielle indtægter i alt	214.002	269.450	287.017



NOTER

	2021	Budget 2021 (Ej revideret)	2020
8 Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter AL	569	0	1.508
Renter, pengeinstitutter Nykredit	4.051	0	0
Gebyrer mv.	5.381	2.100	547
Kurstab, omsætningsaktiver	14.024	0	0
Renter, Anlægs lån, Nykredit	74.998	88.000	72.207
Renter, kontrakter	716.126	709.200	719.249
Indeksregulering prioritetsgæld	199	198	52.359
Prioritetsrenter, kreditforeninger	380.394	380.388	394.529
Offentlig støtte - prioritetsrenter	0	-2.595	-2.595
Finansielle omkostninger i alt	1.195.742	1.177.291	1.237.804
		2021	2020
9 Grunde og bygninger			
Kostpris, primo		14.496.000	14.496.000
Kostpris i alt		14.496.000	14.496.000
Grunde og bygninger i alt		14.496.000	14.496.000
Seneste offentlige ejendomsvurdering kr. 19.200.000.			
10 Forudbetalte poster			
Forudbetalt ABF kontingent		2.916	2.835
Tilgodehavende renter obligationer		105.189	112.225
Forudbetalte poster i alt		108.105	115.060
11 Andre værdipapirer og kapitalandele			
Obligationer		8.628.887	9.206.014
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt		8.628.887	9.206.014
Kursværdi af obligationer udgør pr. 31. december 2021 kr. 10.779.102			



NOTER

	2021	2020
12 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, kt. 10248573, Vedligehold	217.893	138.421
Arbejdernes Landsbank, kt. 10247291	142.177	168.002
Arbejdernes Landsbank, Vejkonto	122.355	122.432
Nykredit, kt. 1776953	475.516	336.728
Likvide beholdninger i alt	957.941	765.583
13 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	2.899.200	2.899.200
	2.899.200	2.899.200
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	-10.549.435	-9.683.672
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	2.245.454	-789.376
Rest årets resultat.....	-66.105	-76.387
	-8.370.086	-10.549.435
Egenkapital før andre reserver	-5.470.886	-7.650.235
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	342.418	131.786
Årets tilgang	96.000	225.632
Årets afgang.....	-12.000	-15.000
	426.418	342.418
Egenkapital i alt	-5.044.468	-7.307.817

I "**Reserveret til vedligeholdelse af ejendom**" som udgår kr. 426.418 indgår kr. 122.432 som er reserveret til vejlaug. Dermed er der reelt kr. 303.986 reserveret til vedligeholdelse af ejendom.



NOTER

	2021	2020
14 Prioritetsgæld		
Indekslån, Nykredit	5.955.015	6.367.483
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-419.826	-412.964
Prioritetsgæld i alt	5.535.189	5.954.519

	Renter 2021	Afdrag 2021	Restgæld pr. 31/12 2021	Kursværdi pr. 31/12 2021
Nykredit, indekslån	380.394	412.368	5.955.015	10.785.716
Flexlån, restløbetid 21 år				
	380.394	412.368	5.955.015	10.785.716

Gæld der forfalder til betaling inden for 12 måneder fra regnskabsårets udløb er overført til kortfristede gældsforpligtelser. Den kortfristede del af foreningens prioritetsgæld på kr. 5.955.015 udgør kr. 419.826.

15 Anden gæld		
Anlægsloan, Nykredit	13.737.075	13.737.075
Rentesikring, Nykredit	9.510.507	11.755.961
Anden gæld i alt	23.247.582	25.493.036

Foreningen har pr. 31. december 2021 indgået finansielaftale om renteombytning (renteswap) af CIBOR 6M til fastrente på 5,05 pct. p.a. - Se note 16.

16 Øvrig anden gæld		
Revision, deltagelse generalforsamling	2.850	2.750
Revisor, engagementforespørgsel og hvidvask	938	0
Revisor, ej elektronisk underskrift	313	0
Revisor, skema	625	0
Revisor, print af regnskaberne	625	0
Revision, budgetter	4.100	4.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.300	18.250
Revisor, rabat	-1.051	0
Øvrig anden gæld i alt	27.700	25.000



NOTER

2021

2020

17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Modtaget støtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.766.942,60, jfr. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Finansielle aftaler

Andelsboligforeningen har indgået finansiell aftale med Nykredit Bank om renteswap med en hovedstol/restgæld på kr. 13.870.000.

Pr. 31. december 2021 udgør markedsværdiopgørelsen af den finansielle aftale et urealiseret tab på kr. 9.540.507, som fuldt ud er indregnet i overført resultat m.v..

Den finansielle aftale ophører den 30. december 2037.

Nykredit har givet tilsagn om, at forpligtelsen ikke på noget tidspunkt vil blive krævet indfriet før tid.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 5.955.015 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 14.496.000.



NOTER

2021

2020

19 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a (anskaffelsesprisen).

Foreningens egenkapital før andre reserver		-5.470.886
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Beholdning obligationer, regnskabsmæssig værdi	-8.628.887	
Kursregulering obligationer, kursværdi	10.779.102	2.150.215

Renteswap , kostpris	0	
Renteswap, dagsværdi	9.510.507	9.510.507

Reguleret egenkapital pr. 31. december 2021	6.189.836
Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 2.899.200.	

Dette svarer for den enkelte andel til kurs $(6.189.836/2.899.200) = 2,14$
 Bestyrelsen foreslår, at kursen 2,14 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

<u>Andelsbolig</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>Andel i formue</u>
Villestoftehaven 36	161.200	344.164
Villestoftehaven 38	150.000	320.252
Villestoftehaven 40	161.200	344.164
Villestoftehaven 42	161.200	344.164
Villestoftehaven 44	161.200	344.164
Villestoftehaven 46	150.000	320.252
Villestoftehaven 48	150.000	320.252
Villestoftehaven 50	161.200	344.164
Villestoftehaven 52	161.200	344.164
Villestoftehaven 54	171.800	366.796
Villestoftehaven 56	171.800	366.796
Villestoftehaven 58	171.800	366.796
Villestoftehaven 60	171.800	366.796
Villestoftehaven 62	161.200	344.164
Villestoftehaven 64	161.200	344.164
Villestoftehaven 66	161.200	344.164
Villestoftehaven 68	150.000	320.252
Villestoftehaven 70	161.200	344.164
Afrundingsdifference	0	4
	2.899.200	6.189.836



NOTER

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Birkely					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2021 - 31. december 2021	
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		18	1708	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		18	1708	
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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1992
D2	Ejendommens opførelsesår				1992
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		14.496.000	8.487
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		426.418	250
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,94
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			702
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)	-51	79	10
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			3.624
K2	Gæld - omsætningsaktiver			11.441
K3	Teknisk andelsværdi			15.065



NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	1	7	4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	55	9	7
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	56	16	11
	Vedligeholdelse			
		Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering	X		
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-102
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	240	241	241



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Birkely 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 efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede 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, 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra assistance med salg af andele, indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af indeståender i pengeinstitut og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Aktier der omfatter værdipapirer, som er optaget til handel på et reguleret marked måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Indekserede obligationer indregnes til indekseret anskaffelsespris.

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.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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 noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Leif Lundgaard

Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-328397493589

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-03-14 12:24:20 UTC

NEM ID 

Laila Vad Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-183500984229

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-03-14 17:16:24 UTC

NEM ID 

Anna Marie Kjelds

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-947170663940

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-03-16 09:44:27 UTC

NEM ID 

Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-03-16 10:55:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SZBAL-3GIMP-AZWBS-OC6HN-CKT7N-SSEU4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>