

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
BIRKELY**

Villestoftehaven 36-70  
5210 Odense NV

**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2025**

33. regnskabsår

Cvr. nr. 32 52 36 41

Godkendt på ordinær generalforsamling den        /        2026

Dirigent \_\_\_\_\_



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Indstilling til generalforsamlingen om godkendelse af årsregnskab m.v.	3
Revisionspåtegning	4-6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december	8-9
Noter	10-12
Nøgleoplysningsskema	13-14
Budget	15
Anvendt regnskabspraksis	16-18



## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Birkely.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Hvidvaskloven kræver, at foreninger omfattet af loven er opmærksomme på, om personer i deres bestyrelse er politisk eksponerede (PEP) og derfor udgør en øget risiko.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV den 9. april 2026

Bestyrelsen:

---

Anna Marie Kjelds  
Formand

---

Leif Lundgaard  
Kasserer

---

Laila Vad Hansen  
Bestyrelsesmedlem



## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Birkely**

#### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkely for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, samt 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 til 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 revisors 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i budgetoversigten. Disse budgettal har, som det også fremgår af budgetoversigten, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet:**

Ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

**Revisors ansvar:**

Vores ansvar 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 yderlige 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 regnskabsbrugeren træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderlige 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 interne kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificerer 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 andelsboligforeningen 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.

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.

Grindsted den 9. april 2026

Gert Skjønnemand  
Registreret Revisor, HA - FSR Danske Revisorer

**RevisionPlus ApS**  
Registreret revisionsanpartsselskab  
MNE nr. 3464

**RESULTATOPGØRELSE**  
**FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b><u>INDTÆGTER:</u></b>		
Boligafgifter	1.329.869	1.290.966
Øvrige indtægter	3.000	6.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>1.332.869</u></b>	<b><u>1.296.966</u></b>
 <b><u>OMKOSTNINGER:</u></b>		
Ejendomsskat	55.805	55.805
Renovation	789	1.412
Vedligeholdelse, Ejendom	188.843	50.863
Vedligeholdelse, Grund	11.178	12.144
Generalforsamling og møder generelt	3.654	1.638
Gaver og anden repræsentation	225	1.063
Bestyrelseshonorar, div.	5.400	5.400
Kontingenter	4.401	4.221
Forsikringer	30.626	26.548
Revisorhonorar	20.250	21.687
Kontorholdsomkostninger	0	2.849
Porto og gebyrer	4.101	4.627
Hjemmeside/webhotel	1.620	1.620
Øvrige udgifter	298	2.060
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b><u>327.190</u></b>	<b><u>191.937</u></b>
 <b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b>	<b><u>1.005.679</u></b>	<b><u>1.105.029</u></b>
1 Finansielle indtægter	1.331.295	204.352
2 Finansielle udgifter	985.002	700.959
Låneomkostninger	3.877.069	0
<b>FINANSIERING I ALT</b>	<b><u>-3.530.776</u></b>	<b><u>-496.607</u></b>
 <b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-2.525.097</u></b>	<b><u>608.422</u></b>
 <b>Der foreslåes anvendt således:</b>		
Hensættelser til værdiregulering	0	4.250.000
Hensættelser til vedligehold	0	96.000
Anvendte hensættelser til værdiregulering	2.075.000	0
Anvendte hensættelser til vedligehold	0	13.230
Afdrag prioritetsgæld	229.856	430.514
Overført resultat	-679.953	-4.154.862
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-2.525.097</u></b>	<b><u>608.422</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER**  
**AKTIVER**

Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b><u>ANLÆGSAKTIVER:</u></b>		
6 Ejendom, anskaffelsessum	14.496.000	14.496.000
Op-/nedskrivninger, primo	8.946.770	0
Opskrivning ejendom, nettoprisindeksreg. 01.10.2025	527.902	8.946.770
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>23.970.672</u></b>	<b><u>23.442.770</u></b>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>23.970.672</u></b>	 <b><u>23.442.770</u></b>
 <b><u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u></b>		
3 Værdipapirer, kursværdi	159.279	7.665.798
<b>Finansielle omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>159.279</u></b>	<b><u>7.665.798</u></b>
 Periodeafgrænsningsposter	 6.740	 6.461
Tilgodehavender, renter obligationer	0	96.519
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>6.740</u></b>	<b><u>102.980</u></b>
 Nycredit, 1776953	 1.103.448	 974.027
Arbejdernes Landsbank, 0247291	119.923	174.402
Arbejdernes Landsbank, 0504060	123.587	123.221
Arbejdernes Landsbank, 0504079	237.986	237.013
<b>Likvider i alt</b>	<b><u>1.584.944</u></b>	<b><u>1.508.663</u></b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>1.750.963</u></b>	 <b><u>9.277.441</u></b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u>25.721.635</u></b>	 <b><u>32.720.211</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER**  
**PASSIVER**

Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b><u>EGENKAPITAL:</u></b>		
7 Indskud, andelsbeviser	2.899.200	2.899.200
Opskrivning ejendom, nettoprisindeksreg. 01.10.2025	527.902	8.946.770
Overført resultat, primo	1.980.456	-3.155.310
Ændring i dagsværdi, rentesikring	792.883	-86.656
Overført resultat, året	-679.953	-4.154.862
Afdrag på prioritetsgæld	229.856	430.514
<b>Egenkapital før hensættelser</b>	<b><u>5.750.344</u></b>	<b><u>4.879.656</u></b>
<b><u>HENSÆTTELSER:</u></b>		
Hensat til væredireguleringer	2.175.000	4.250.000
4 Hensat til fremtidig vedligeholdelse	576.188	576.188
<b>Hensættelser i alt</b>	<b><u>2.751.188</u></b>	<b><u>4.826.188</u></b>
<b>8 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>8.501.532</u></b>	<b><u>9.705.844</u></b>
<b><u>GÆLD:</u></b>		
9 Prioritetsgæld	17.151.186	5.002.573
5 Bank	0	17.536.377
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>17.151.186</u></b>	<b><u>22.538.950</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	434.906
Skyldig, andelshavere	11.515	17.261
Skyldige omkostninger	55.902	23.250
Afregningskonto	1.500	0
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>68.917</u></b>	<b><u>475.417</u></b>
<b>GÆLD IALT</b>	<b><u>17.220.103</u></b>	<b><u>23.014.367</u></b>
<b>PASSIVER IALT</b>	<b><u>25.721.635</u></b>	<b><u>32.720.211</u></b>

10 Sikkerhedsstillelser og eventuelforpligtelser.

11 Kontraktlige forpligtigelser og eventuelposter



## NOTER

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Rente indtægter, bank	1.336	8.147
Rente indtægter, obligationer	93.628	196.205
Kurs tab/ -gevindst	1.236.331	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>1.331.295</u></b>	<b><u>204.352</u></b>
<b>2 Finansielle udgifter</b>		
Rente udgifter, banklån	322.204	621.447
Rente udgifter, prioritetsgæld	352.287	369.253
Rente udgifter, kontrakter	263.898	157.416
Rente udgifter, kreditorer	454	0
Indeksregulering, prioritetsgæld	46.159	53.703
Kurs tab/ -gevindst	0	-500.860
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b><u>985.002</u></b>	<b><u>700.959</u></b>
<b>3 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Obligationer	159.279	7.665.798
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>159.279</u></b>	<b><u>7.665.798</u></b>
Kursværdi af obligationer udgør pr. 31. december 2025 kr. 180.936.		
<b>4 Hensættelser til fremtidig vedligehold</b>		
Saldo primo	576.188	493.418
Årets tilgang	0	96.000
Årets afgang	0	-13.230
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>576.188</u></b>	<b><u>576.188</u></b>
I " <b>hensættelser til fremtidig vedligehold</b> " som udgår kr. 576.188 indgår kr. 122.432 som er reserveret til vejlaug. Dermed er der reelt kr. 453.756 hensat til fremtidig vedligehold.		
<b>5 Anden gæld</b>		
Anlægs lån, Nykredit	0	13.575.706
Rentesikring, Nykredit	0	3.960.671
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>17.536.377</u></b>



## NOTER

### 6 Fast ejendom

Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2025 udgør kr.	23.970.672
Heraf grundværdi kr.	12.440.000

### 7 Indskud fra andelshaverne

	antal stk.	pr. andel	I alt
Boligtype 85 kvm	4	150.000	600.000
Boligtype 95 kvm	10	161.200	1.612.000
Boligtype 105 kvm	4	171.800	687.200
			2.899.200

### 8 Kursværdi af andelene pr. 31. december 2025

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, punkt a - d.

Bestyrelsen vurderer, at ansættelsen bør ske med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindeksering. Efterfølgende er vist beregninger efter

	<b>Offentlig ejendomsværdi</b>
Egenkapital	8.501.532
Hensættelse til værdiregulering	-2.175.000
Hensættelse til vedligehold	-576.188
Nominel obligationsværdi, tilbageført	-159.279
Kursværdi af obligationer, fremført	180.936
Nominel pantebrevsgæld, tilbageført	17.151.186
Kursværdi af prioritetsgæld, fremført	-16.462.662
 Beregnet egenkapital i alt	 6.460.525
Nominel andelskapital	2.899.200
 Maksimal kurs pr. kr. 100 andel udgør	 223

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende.



## NOTER

<b>Andelenes værdi</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Nominelt</b>	<b>Kursværdi</b>
Boliger, 4 stk. á	85,0	150.000	334.260
Boliger, 10 stk. á	95,0	161.200	359.218
Boliger, 4 stk. á	105	171.800	382.839

Dertil kan tillægges et beløb svarende til det af den enkelte andelshavers dokumenterede afholdte forbedringsudgifter værdiansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

<b>9 <u>Prioritetsgæld</u></b>	<b>Pantebrevs restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
Nykredit 2,6216%, hovedstol kr. 2.400.000, restløbetid 29 år og 6 mdr.	2.387.186	2.410.287
Nykredit 3,5%, hovedstol kr. 14.764.000, restløbetid 30 år og 3 mdr.	14.764.000	14.052.375
	<b>17.151.186</b>	<b>16.462.662</b>
Prioritetsgæld til betalingen efter et år	17.096.111	
Prioritetsgæld til betalingen indenfor et år	55.075	
	<b>17.151.186</b>	

## **10 Sikkerhedsstillelser og eventuelforpligtelser**

Der er hos andelsboligforeningen afgivet erklæringer om adkomst med henblik på den enkelte andelshavers mulighed for pantsætning af sit andelsbevis.

### **Pant i andelsboligforeningens ejendom**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Regnskabsmæssig værdig af pantsat ejendom

**14.496.000**

## **11 Kontraktlige forpligtigelser og eventuelposter**

### 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



## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkely, anvendes andels-indskudene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke nødvendigvis til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som note til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	<u>Antal</u>	<u>Kvm</u>
B1 Andelsboliger	18	1.708
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	17	230
Boligareal i alt	<u>35</u>	<u>1.938</u>

C1 Ved opgørelse af andelsafgiften anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

C2 Ved opgørelse af boligafgiften anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.

D1 Andelsboligforeningen er stiftet År 1992

D2 Ejendommene er opført År 1992

E1 Andelshaver hæfter ikke for mere end der er betalt for andelen.

F1 Ved opgørelse af andelsværdien benyttes den offentlige vurdering.

	<u>Kr.</u>	<u>Kr. pr. kvm</u>
F2 Kontant ejendomsværdi ultimo året	23.970.672	12.369
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.751.188	1.420
F4 Reserver i procent af ejendomsværdien	11,48%	

	Ja	Nej
G1 Andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	x	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)		x
G3 Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.		x



## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA

		<u>Kr. pr. kvm</u>
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm.	779
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0
 <b>Andelsboligforeningens drift</b>		
		<u>Kr. i alt</u> <u>Kr. pr. kvm</u>
J1	Årets overskud før afdrag 2023	-116.346    -68
J1	Årets overskud før afdrag 2024	608.422    356
J1	Årets overskud før afdrag 2025	-2.525.097    -1.478
K1	Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-kvm	<u>(1.904)</u>
K2	Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-kvm	<u>9.057</u>
K3	Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-kvm	<u>7.153</u>
		<u>Kr. pr. kvm</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m2 2023	9
M1	Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m2 2024	7
M1	Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m2 2025	45
	Der er ikke afholdt vedligeholdelsesudgifter til genopretning/renovering.	
M2	Vedl., genopretning og renovering pr. andels kvm, 2023	0
M2	Vedl., genopretning og renovering pr. andels kvm, 2024	29
M2	Vedl., genopretning og renovering pr. andels kvm, 2025	72
P1	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør	28%
		<u>Kr. i alt</u> <u>Kr. pr. kvm</u>
R1	Betalte afdrag 2023	425.940    249
R1	Betalte afdrag 2024	430.514    252
R1	Betalte afdrag 2025	229.856    135



**BUDGET OVERSIGT**  
**FOR 2025 OG 2026**

	Realiseret 2025	Ej revideret Budget	
		2025	2026
<b><u>INDTÆGTER:</u></b>			
Boligafgifter	1.329.869	1.329.611	1.369.499
Øvrige indtægter	3.000	0	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>1.332.869</u></b>	<b><u>1.329.611</u></b>	<b><u>1.369.499</u></b>
<b><u>OMKOSTNINGER:</u></b>			
Ejendomsskat	55.805	102.786	56.726
Renovation	789	3.000	3.000
Vedligeholdelse, Ejendom	188.843	13.892	50.000
Vedligeholdelse, Grund	11.178	5.000	15.000
Generalforsamling og møder generelt	3.654	3.000	3.500
Gaver og anden repræsentation	225	2.000	1.500
Bestyrelshonorar, div.	5.400	5.500	5.500
Kontingenter	4.401	5.000	5.000
Forsikringer	30.626	27.500	32.000
Revisorhonorar	20.250	20.500	21.000
Kontorholdsomkostninger	0	3.000	3.000
Porto og gebyrer	4.101	2.500	5.000
Hjemmeside/webhotel	1.620	2.000	2.000
Øvrige udgifter	298	2.500	2.500
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b><u>327.190</u></b>	<b><u>198.178</u></b>	<b><u>205.726</u></b>
<b>RESULTAT FØR PRIORITETSYDELSE</b>	<b><u>1.005.679</u></b>	<b><u>1.131.433</u></b>	<b><u>1.163.773</u></b>
Finansielle indtægter	1.331.295	191.717	177.574
Finansielle udgifter	985.002	1.259.545	1.258.892
Låneomkostninger	3.877.069	0	0
	<b><u>-3.530.776</u></b>	<b><u>-1.067.828</u></b>	<b><u>-1.081.318</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-2.525.097</u></b>	<b><u>63.605</u></b>	<b><u>82.455</u></b>
<b>Overskudsfordeling:</b>			
Hensættelser til vedligehold	0	96.000	96.000
Anvendte hensættelser til værdiregulering	2.075.000	0	0
Anvendte hensættelser til vedligehold	0	13.892	14.587
Afdrag prioritetsgæld	229.856	439.573	445.573
Overført resultat	-679.953	-458.076	-444.531
	<b><u>-2.525.097</u></b>	<b><u>63.605</u></b>	<b><u>82.455</u></b>



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Birkely for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er, at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Resultatopgørelse / Budgetoversigt**

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af budgetoversigten, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### **Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. 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 eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/ indfrielse/ omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående, 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 til værdiregulering med henblik på at fastholde en stabil andelskrone. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til værdiregulering.



### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab (eller 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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Ejendommen reguleres efterfølgende jf. nettoprisindeksreguleringen.

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 under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### **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 og værdiregulering). 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 reservede 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.

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.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelse indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgælden, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens pantebrevsrestgæld indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Til beregningen af andelskronen tilbageføres pantebrevsrestgælden, hvorefter kursværdien som er oplyst af realkreditinstituttet fremføres.

### **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.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne.

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, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.



## Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

F1 Ejendommens vurderingsprincip og værdi

Sæt kryds

Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien:

Anskaffelsesprisen	
Valuarvurdering	
Offentlig vurdering	X

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.970.672	12.369
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.751.188	1.420

Gns. kr. pr. andels-kvm pr. år

H1 Boligafgift

779
-----

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-kvm

K1 Andelsværdi	-1.904
K2 Gæld - omsætningsaktiver	9.057
K3 Teknisk andelsværdi	7.153

Vedligeholdelse

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering

Ja	Nej
X	

Friværdi

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med

P ejendommens regnskabsmæssige værdi)

%

28%
-----