

A/B Birkehaven

Birkehaven 1-59

3400 Hillerød

CVR-nr. 30954742

Matr. nr. 43ø, Hillerød Overdrev

Kundenr. 107-30

Årsrapport for perioden

1. juli 2020 - 30. juni 2021

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Birkehaven Birkehaven 1-59 3400 Hillerød CVR-nr. 30954742 Matr. nr. 43ø, Hillerød Overdrev Matr. nr. 43æ, Hillerød Overdrev (ejet 50%) Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Opført i år 1985
BESTYRELSE	Lis Bagger-Hansen (formand) Bente Larsen Lilli Hauberg Bjarne Sewohl Bentzen Charlotte Ellingsgaard
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556
TYPE	30 Andelsboliger

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for A/B Birkehaven udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2020/2021 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 102.812.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 52.894.455.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetterede udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- *'Renteudgifter' afviger med kr. 11.259.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Ejendomsdrift' afviger med kr. 42.395.*
- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 15.336.*
- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 140.301.*
- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 43.264.*

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2020/21 for A/B Birkehaven. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Anton Mathias Dettmann
Ejendomsadministrator

Carsten Hoffmeyer
Controller

BESTYRELSEN

Lis Bagger-Hansen
Bestyrelsesformand

Bente Larsen

Lilli Hauberg

Bjarne Sewohl Bentzen

Charlotte Ellingsgaard

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Birkehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Birkehaven for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-21. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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 at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

København S, den 27. september 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage

Statsautoriseret revisor

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Birkehaven for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		
		REGNSKAB 01-07-2020 30-06-2021	BUDGET 01-07-2020 30-06-2021	REGNSKAB 01-07-2019 30-06-2020
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.189.273	1.188.270	1.188.270
INDTÆGTER I ALT		1.189.273	1.188.270	1.188.270
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	2	382.577	378.000	374.594
Forsikringer og abonnementer	3	46.385	46.500	43.043
Ejendomsdrift	4	74.805	117.200	138.491
Administrationshonorar		54.348	54.000	52.765
Øvrige administrationsomkostninger	5	64.164	79.500	87.056
Vedligeholdelse	6	9.699	150.000	430.471
Større vedligeholdelsesarbejder	7	201.736	245.000	0
Renteudgifter	8	63.259	52.000	206.307
UDGIFTER I ALT		896.973	1.122.200	1.332.727
DRIFTSRESULTAT		292.300	66.070	-144.457
Prioritetsafdrag		189.488	190.000	271.077
ÅRETS RESULTAT		102.812	-123.930	-415.534
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		102.812	-123.930	-415.534
DISPONERET I ALT		102.812	-123.930	-415.534

AKTIVER	NOTE	BALANCE 30-06-2021	BALANCE 30-06-2020
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	54.554.000	54.010.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>54.554.000</u>	<u>54.010.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>54.554.000</u>	<u>54.010.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Igangværende salg andele		4.800	4.800
Forudbetalte omkostninger		65.779	60.938
Tilgodehavender i alt		<u>70.579</u>	<u>65.738</u>
Likvide beholdninger	10	2.056.598	2.099.038
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.127.177</u>	<u>2.164.776</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>56.681.177</u></u>	<u><u>56.174.776</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 30-06-2021	BALANCE 30-06-2020
EGENKAPITAL			
Andelskapital		4.134.160	4.134.160
Indekstillæg		-6.500.619	-6.500.619
Kursregulering af prioritetsgæld	11	76.223	-28.528
Op- og nedskrivning af ejendom	12	31.282.224	30.738.224
Henlæggelser - udvendig vedligeholdelse		228.882	228.882
Forbedring ejendom		262.858	262.858
Afdrag prioritetsgæld	13	26.936.994	26.747.506
Overført resultat	14	-3.526.267	-3.629.079
EGENKAPITAL I ALT		52.894.455	51.953.404
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	16	3.689.040	3.983.279
Depositum og forudbetalt leje	17	5.700	5.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.694.740	3.988.979
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		3.482	1.037
Kreditorer		0	208.856
Anden gæld	18	88.500	22.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		91.982	232.393
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		3.786.722	4.221.372
PASSIVER I ALT		56.681.177	56.174.776
Eventualforpligtelser	19		
Andelsværdiberegning	20		
Nøgleoplysninger pr. 30/6 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	21		

NOTER

	REGNSKAB 01-07-2020 30-06-2021	(ej revideret) BUDGET 01-07-2020 30-06-2021	REGNSKAB 01-07-2019 30-06-2020
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.166.620	1.166.670	1.166.670
Parkering/garage/carport	21.500	21.600	21.600
Andre indtægter	1.153	0	0
Indtægter i alt	1.189.273	1.188.270	1.188.270
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	290.316	291.000	290.316
El	4.071	5.000	3.001
Renovation	88.190	82.000	81.277
Ejendomsskatter og afgifter i alt	382.577	378.000	374.594
3 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	39.885	40.000	36.723
Øvrige abonnemeter	6.500	6.500	6.320
Forsikringer og abonnemeter i alt	46.385	46.500	43.043
4 Ejendomsdrift			
Ejendomsservice og trappevask	6.250	0	0
Container	2.000	7.200	2.800
Snerydning/vejsalt	18.600	40.000	5.400
Materialeudgifter	711	5.000	6.482
Drift af maskiner	303	5.000	0
Drift af fællesarealer	31.941	50.000	113.809
Drift af fælleslokaler	15.000	10.000	10.000
Ejendomsdrift i alt	74.805	117.200	138.491
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	500	303
Godtgørelse til bestyrelse	13.450	15.000	14.036
Revisor	21.750	22.500	22.500
Valuar	16.000	16.000	31.625
Gebyrer	2.830	5.000	4.745
Kontorartikler	790	1.000	0
Porto	44	1.000	900
Mødeudgifter	0	5.500	4.275
Bestyrelsesudgift	3.398	5.000	4.005
Beboeraktiviteter	5.902	8.000	4.667
Øvrige administrationsomkostninger i alt	64.164	79.500	87.056

NOTER

	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	01-07-2020	01-07-2020	01-07-2019
	30-06-2021	30-06-2021	30-06-2020

6 Vedligeholdelse

Komplementerende bygningsdele

Vinduer i facade	0	0	37.771
Døre i facade	4.638	0	17.239
Tagrender/nedløb	0	0	23.938

VVS-anlæg

Vandinstallationer	0	0	29.604
Varmeinstallationer	0	0	3.688
Radiatorer/Ventiler	0	0	155.625

El-anlæg

Belysningsanlæg	1.864	0	0
-----------------	-------	---	---

Øvrige dele og anlæg

Vejbelægning	0	0	155.006
Skilte	646	0	0
Beplantning	0	0	3.700
Forsikringskader, manglende dækning	2.551	50.000	3.900
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0

Vedligeholdelse i alt	9.699	150.000	430.471
------------------------------	--------------	----------------	----------------

Der er i april 2019 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

7 Større vedligeholdelsesarbejder

Fuger badeværelser	77.000	30.000	0
TV inspektion kloak	50.000	15.000	0
Legeplads renovering	74.736	200.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	201.736	245.000	0

8 Renteudgifter

Renteudgifter, bank	11.635	0	0
Administrationsbidrag	23.303	22.000	24.342
Prioritetsrenter	28.321	30.000	45.429
Låneomkostninger	0	0	136.536
Renteudgifter i alt	63.259	52.000	206.307

NOTER	BALANCE 30-06-2021	BALANCE 30-06-2020
9 Ejendommen		
Ejendom - anskaffelsessum	21.582.865	21.582.865
Fælleshus - anskaffelsessum	1.529.698	1.529.698
Carporte - anskaffelsessum	159.213	159.213
Op- og nedskrivning til valuarvurdering	31.282.224	30.738.224
Ejendommen i alt	<u>54.554.000</u>	<u>54.010.000</u>
Ejendommen er den 30. juni 2021 blevet vurderet af Valuaren.		
10 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	117	538
Danske Bank 3001 2350 418 175	2.053.749	2.093.620
Danske Bank best.konto 3001 3001 583 484	2.732	4.880
Likvide beholdninger i alt	<u>2.056.598</u>	<u>2.099.038</u>
11 Kursregulering af prioritetsgæld		
Saldo primo	-28.528	-113.615
Kursregulering i året	104.751	85.087
Kursregulering af prioritetsgæld i alt	<u>76.223</u>	<u>-28.528</u>
12 Op- og nedskrivning af ejendom		
Saldo primo	30.738.224	30.574.224
Årets op-/nedskrivning	544.000	164.000
Op- og nedskrivning af ejendom i alt	<u>31.282.224</u>	<u>30.738.224</u>
13 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo	26.747.506	26.476.429
Bevægelser i regnskabsåret	189.488	271.077
Afdrag prioritetsgæld i alt	<u>26.936.994</u>	<u>26.747.506</u>
14 Overført resultat		
Saldo primo	-3.629.079	-3.213.545
Overført resultat	102.812	-415.534
Overført resultat i alt	<u>-3.526.267</u>	<u>-3.629.079</u>

NOTER

BALANCE
30-06-2021

BALANCE
30-06-2020

15 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse

Saldo primo		0	228.882
Årets bevægelser		0	-228.882
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt		0	0

16 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Realkredit Danmark 0,7292% 4.050.000	23.303	28.321	189.488	3.765.263	3.954.751
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	-76.223	28.528
Prioritetsgæld i alt	23.303	28.321	189.488	3.689.040	3.983.279

Oplysninger om realkreditlån

- Realkredit Danmark 0,7292% 4.050.000 er et obligationslån med en restløbetid på 18 år og 6 måneder med en kursværdi på kr. 3.689.040. Obligationsrestgælden udgør kr. 3.845.153.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,60%.

Næste års afdrag udgør kr. ~191.000.

17 Depositum og forudbetalt leje

Depositum	5.700	5.700
Depositum og forudbetalt leje i alt	5.700	5.700

18 Anden gæld

Skyldige omkostninger	88.500	22.500
Anden gæld i alt	88.500	22.500

19 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 3.689.040 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør kr. 54.554.000.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Da det samlede beløb i modtaget støtte udgør kr. 8.677.715.

NOTER

20 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	23.271.776
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 30. juni 2021 af Valuaren	54.554.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2019	35.435.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2021	52.894.455
Opskrivning ejendom, tilbageført	-31.282.224
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	-76.223
Foreningens formue pr. 30. juni 2021	<u>21.536.008</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{21.536.008}{4.134.160} = \underline{\underline{5,2093}}$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2021	52.894.455
Ejendommens værdi reguleres således	
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	54.554.000
<i>Bogført værdi</i>	<u>-54.554.000</u>
Foreningens formue pr. 30. juni 2021	<u>52.894.455</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{52.894.455}{4.134.160} = \underline{\underline{12,7945}}$

Valuarværdien på kr. 54.554.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 5,20%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 2.667.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 2.422.000. Valuarværdien er kr. 18.684.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2021	52.894.455
Ejendommens værdi reguleres således	
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	35.435.000
<i>Bogført værdi</i>	<u>-54.554.000</u>
Foreningens formue pr. 30. juni 2021	<u>33.775.455</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{33.775.455}{4.134.160} = \underline{\underline{8,1698}}$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 12,7945.

NOTER

20 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 12,7945

Senest godkendte andelskrone: 12,5669

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-30-1	Birkehaven 1	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-3	Birkehaven 3	Andelsboliger	85	134.605	1.691.562	1.722.202
107-30-5	Birkehaven 5	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-7	Birkehaven 7	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-9	Birkehaven 9	Andelsboliger	85	134.605	1.691.562	1.722.202
107-30-11	Birkehaven 11	Andelsboliger	85	134.605	1.691.562	1.722.202
107-30-13	Birkehaven 13	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-15	Birkehaven 15	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-17	Birkehaven 17	Andelsboliger	85	134.605	1.691.562	1.722.202
107-30-19	Birkehaven 19	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-21	Birkehaven 21	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-23	Birkehaven 23	Andelsboliger	85	134.605	1.691.562	1.722.202
107-30-25	Birkehaven 25	Andelsboliger	85	134.605	1.691.562	1.722.202
107-30-27	Birkehaven 27	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-29	Birkehaven 29	Andelsboliger	64	118.955	1.494.891	1.521.968
107-30-31	Birkehaven 31	Andelsboliger	64	118.955	1.494.891	1.521.968
107-30-33	Birkehaven 33	Andelsboliger	64	118.955	1.494.891	1.521.968
107-30-35	Birkehaven 35	Andelsboliger	64	118.955	1.494.891	1.521.968
107-30-37	Birkehaven 37	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-39	Birkehaven 39	Andelsboliger	85	134.605	1.691.562	1.722.202
107-30-41	Birkehaven 41	Andelsboliger	85	134.605	1.691.562	1.722.202
107-30-43	Birkehaven 43	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-45	Birkehaven 45	Andelsboliger	64	118.955	1.494.891	1.521.968
107-30-47	Birkehaven 47	Andelsboliger	64	118.955	1.494.891	1.521.968
107-30-49	Birkehaven 49	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-51	Birkehaven 51	Andelsboliger	85	134.605	1.691.562	1.722.202
107-30-53	Birkehaven 53	Andelsboliger	85	134.605	1.691.562	1.722.202
107-30-55	Birkehaven 55	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-57	Birkehaven 57	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
107-30-59	Birkehaven 59	Andelsboliger	86	148.170	1.862.031	1.895.759
I alt			2.438	4.134.160	51.953.404	52.894.455

Penneo dokumentnøgle: F77UL-08LAG-XWX2T-4VYCX-XGGMF-TVJ2S

NOTER

21 Nøgleoplysninger pr. 30/6 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
			Antal	BBR areal	
B1	Andelsboliger		30	2.438,0 m ²	
B2	Erhvervsandele		0	0,0 m ²	
B3	Boliglejemål		0	0,0 m ²	
B4	Erhvervslejemål		0	0,0 m ²	
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		0	0,0 m ²	
B6	I alt		30	2.438,0 m²	
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<input type="text"/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:			1985	
D2	Ejendommens opførelsesår:			1987	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?			<input type="text" value="Nej"/>	
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<input type="text"/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	54.554.000 kr.	22.377 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:		0 kr.	0 gns.kr./m ²	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:		0,00%		
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input type="text" value="Ja"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?			<input type="text" value="Nej"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="text" value="Nej"/>	

NOTER

21 Nøgleoplysninger pr. 30/6 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	97.218 kr./mdr.	x	12	/	2.438,0 m ² = 478,5 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	2.438,0 m ² = 0,0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	2.438,0 m ² = 0,0 kr./m ²
				2018/19	2019/20	2020/21
J	Årets resultat pr. andelsareal:			-41,8 kr./m ²	-59,3 kr./m ²	119,9 kr./m ²
K1	Andelsværdi:					21.696 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					681 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>22.377 gns. kr./andels-m²</u>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE						
				2018/19	2019/20	2020/21
M1	Vedligeholdelse, løbende:			3,5 kr./m ²	176,6 kr./m ²	4,0 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			254,2 kr./m ²	0,0 kr./m ²	82,7 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:			<u>257,8 kr./m²</u>	<u>176,6 kr./m²</u>	<u>86,7 kr./m²</u>
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					93,24%
				2018/19	2019/20	2020/21
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			142,6 kr./m ²	111,2 kr./m ²	77,7 kr./m ²

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.”

Anton Mathias Dettmann

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:56448800

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-11-10 12:59:54 UTC

NEM ID 

Carsten Hoffmeyer

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:26403500

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-11-10 15:13:09 UTC

NEM ID 

Lilli Hauberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-620091564694

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-11-10 15:44:15 UTC

NEM ID 

Charlotte Ellingsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-264390235534

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-11-10 16:38:35 UTC

NEM ID 

Lis Bagger-Hansen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-534228055880

IP: 80.164.xxx.xxx

2021-11-11 07:24:49 UTC

NEM ID 

Bjarne Bentzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-945008415933

IP: 188.178.xxx.xxx

2021-11-11 09:19:18 UTC

NEM ID 

Christian Sanderhage

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte, Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:33963556-RID:12600548

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-11-24 10:30:51 UTC

NEM ID 

Anton Mathias Dettmann

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:56448800

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-11-24 11:44:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F77UL-08LAG-XWX2T-4VXC-XGGMF-TVJ25

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 tidsstempelt 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>