

A/B Birkehaven

Birkehaven 1-59

3400 Hillerød

CVR-nr. 30954742

Matr. nr. 43ø, Hillerød Overdrev

Kundenr. 107-30

Årsrapport for perioden

1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 Karen Nedergaard Faaborg 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 Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33963556
TYPE	30 Andelsboliger

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Birkehaven, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/23.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023.

DEAS A/S

Frederiksberg, den 8. september 2023

Juliane Pedersen
Ejendomsadministrator

Carsten Hoffmeyer
Financial Controller

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

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2022/2023 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 58.169.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 54.610.790.

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

Negativt for årets resultat er:

- 'Forsikringer og abonnementer' afviger med kr. 17.794.
- 'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 14.683.
- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 36.851.

Positivt for årets resultat er:

- 'Ejendomsdrift' afviger med kr. 113.274.
- 'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 142.000.
- 'Finansielle udgifter' afviger med kr. 11.499.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2022/23 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Hillerød, den 8. september 2023

Lis Bagger-Hansen
bestyrelsesformand

Bente Larsen

Karen Nedergaard Faaborg

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 MitID/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 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-16. 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Code) og yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler 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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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 ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens ledelse 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 ledelse 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 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 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 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.

Vi kommunikerer med foreningens 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.

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.

Kolding, den 8. september 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE 41365

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Birkehaven for 2022/23 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 årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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

Foreningen har, med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens gæld, ændret praksis for præsentation af gælden, idet denne nu opdeles i kortfristet- og langfristet gæld. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller resultat. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

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. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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 nominel 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 nominel 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 01-07-2022 30-06-2023	BUDGET 01-07-2022 30-06-2023	REGNSKAB 01-07-2021 30-06-2022
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.001.893	1.001.893	1.107.523
INDTÆGTER I ALT		1.001.893	1.001.893	1.107.523
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	2	397.511	390.000	387.386
Forsikringer og abonnementer	3	67.794	50.000	48.247
Ejendomsdrift	4	66.726	180.000	158.679
Administrationshonorar, DEAS A/S		57.658	57.000	55.978
Øvrige administrationsomkostninger	5	95.683	81.000	61.910
Vedligeholdelse	6	186.851	150.000	123.954
Større vedligeholdelsesarbejder	7	23.000	165.000	43.487
Finansielle udgifter	8	48.501	60.000	61.964
UDGIFTER I ALT		943.724	1.133.000	941.605
ÅRETS RESULTAT		58.169	-131.107	165.918
RESULTATDISPONERING				
Prioritetsafdrag		192.270	193.000	190.874
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		-134.101	-324.107	-24.956
DISPONERET I ALT		58.169	-131.107	165.918

AKTIVER	NOTE	BALANCE 30-06-2023	BALANCE 30-06-2022
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	55.385.000	55.207.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>55.385.000</u>	<u>55.207.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>55.385.000</u>	<u>55.207.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Mellemregning med DEAS A/S		0	2.140
Igangværende salg andele		5.520	4.800
Forudbetalte omkostninger		76.620	65.753
Tilgodehavender i alt		<u>82.140</u>	<u>72.693</u>
Likvide beholdninger	10	1.834.948	1.979.727
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.917.088</u>	<u>2.052.420</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>57.302.088</u></u>	<u><u>57.259.420</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 30-06-2023	BALANCE 30-06-2022
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		4.134.160	-2.366.459
Reserve for opskrivning af ejendommen		32.113.224	31.935.224
Overført resultat mv.		18.134.524	24.168.445
EGENKAPITAL I ALT		54.381.908	53.737.210
Andre generalforsamlingsbestemte reserver			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		228.882	228.882
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		0	262.858
Andre reserver i alt		228.882	491.740
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		54.610.790	54.228.950
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	2.450.973	2.790.319
Depositum og forudbetalt leje	12	5.400	5.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.456.373	2.795.719
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	11	193.675	192.270
Kreditorer		18.750	18.981
Anden gæld	13	22.500	23.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		234.925	234.751
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		2.691.298	3.030.470
PASSIVER I ALT		57.302.088	57.259.420
Eventualforpligtelser	14		
Andelsværdiberegning	15		
Nøgleoplysninger pr. 30/6 2023 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	16		

EGENKAPITALSOPGØRELSE

EGENKAPITAL **EGENKAPITAL**
30-06-2023 **30-06-2022**

Andelsindskud

Andelskapital primo	-2.366.459	-2.366.459
Indekstillæg	6.500.619	0
Andelsindskud i alt	4.134.160	-2.366.459

Reserve for opskrivning af ejendom

Reserve for opskrivning af ejendom primo	31.935.224	31.282.224
Årets op-/nedskrivning	178.000	653.000
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	32.113.224	31.935.224

Overført resultat mv.

Overført resultat mv. primo	24.168.445	23.486.950
Indekstillæg	-6.500.619	0
Forbedring ejendom	262.858	0
Kursregulering af prioritetsgæld	145.671	515.577
Afdrag prioritetsgæld	192.270	190.874
Overført restandel af årets resultat	-134.101	-24.956
Overført resultat mv. i alt	18.134.524	24.168.445

EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER

54.381.908 **53.737.210**

Andre generalforsamlingsbestemte reserver

Henlæggelser - udvendig vedligeholdelse	228.882	228.882
I alt	228.882	228.882

Reserve for vedligeholdelse af ejendom jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning

Forbedring ejendom	0	262.858
I alt	0	262.858

ANDRE RESERVER

228.882 **491.740**

EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT

54.610.790 **54.228.950**

NOTER

	REGNSKAB 01-07-2022 30-06-2023	(ej revideret) BUDGET 01-07-2022 30-06-2023	REGNSKAB 01-07-2021 30-06-2022
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	980.293	980.293	1.069.723
Parkering/garage/carport	21.600	21.600	21.600
Andre indtægter	0	0	16.200
Indtægter i alt	1.001.893	1.001.893	1.107.523
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	290.316	292.000	290.316
El	7.348	6.000	5.778
Renovation	99.847	92.000	91.292
Ejendomsskatter og afgifter i alt	397.511	390.000	387.386
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	43.921	43.000	41.567
Service - skadedyr	15.219	0	0
Service - andre	1.794	0	0
Øvrige abonnementer	6.860	7.000	6.680
Forsikringer og abonnementer i alt	67.794	50.000	48.247
4 Ejendomsdrift			
Container	4.500	9.000	8.996
Snerydning/vejsalt	23.060	40.000	21.800
Materialeudgifter	10.306	5.000	3.672
Drift af maskiner	2.994	15.000	13.875
Drift af fællesarealer	15.866	95.000	94.337
Drift af fælleslokaler	10.000	16.000	15.999
Ejendomsdrift i alt	66.726	180.000	158.679
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	1.796	0	543
Godtgørelse til bestyrelse	13.750	15.000	13.450
Revisor	22.500	22.500	23.900
Valuar	36.305	17.000	406
Anden konsulent	0	0	3.563
Gebyrer	6.389	6.000	4.915
Kontorartikler	42	1.000	470
Porto	1.079	1.000	92
Mødeudgifter	3.200	5.500	3.125
Bestyrelsesudgift	4.521	5.000	4.814
Beboeraktiviteter	6.101	8.000	6.632
Øvrige administrationsomkostninger i alt	95.683	81.000	61.910

NOTER

	REGNSKAB 01-07-2022 30-06-2023	(ej revideret) BUDGET 01-07-2022 30-06-2023	REGNSKAB 01-07-2021 30-06-2022
--	--------------------------------------	--	--------------------------------------

6 Vedligeholdelse*Primære bygningsdele*

Indervægge	0	0	12.961
------------	---	---	--------

Komplementerende bygningsdele

Vinduer i facade	1.425	0	22.076
Døre i facade	2.633	0	0
Tagrender/nedløb	0	0	22.038

VVS-anlæg

Vandinstallationer	80.168	0	2.836
Varmeinstallationer	49.293	0	1.256
Radiatorer/Ventiler	53.332	0	0

Øvrige dele og anlæg

Kloakanlæg	0	0	62.787
Forsikringskader, manglende dækning	0	50.000	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0

Vedligeholdelse i alt

186.851	150.000	123.954
----------------	----------------	----------------

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

7 Større vedligeholdelsesarbejder

TV inspektion kloak	0	0	16.319
Maling hoveddøre	23.000	60.000	0
Teknikskab	0	45.000	27.168
Fællesarealer	0	60.000	0

Større vedligeholdelsesarbejder i alt

23.000	165.000	43.487
---------------	----------------	---------------

8 Finansielle udgifter

Renteudgifter, bank	1.948	13.000	12.866
Administrationsbidrag	21.014	21.000	22.163
Prioritetsrenter	25.539	26.000	26.935

Finansielle udgifter i alt

48.501	60.000	61.964
---------------	---------------	---------------

NOTER

BALANCE
30-06-2023 BALANCE
30-06-2022

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	32.113.224	31.935.224
Ejendommen i alt	55.385.000	55.207.000

Foreningens ejendom indregnes i årsregnskabet til dagsværdi pr. 30.06.2023. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en DCF-beregning foretaget af VALUAREN ERHVERVSMÆGLER v/ejendomsmægler & Diplom Valuar, MDE Peter Ryaa.

Værdiansættelsesmodellen indeholder skøn over ejendommens fremtidige pengestrømme og det forventede forrentningskrav. Ejendommens pengestrømme er skønnet på grundlag af en vurderet omkostningsbaseret leje, hvis ejendommen blev anvendt som udlejningsejendom samt forventninger til drifts-, vedligeholdelses- og ombygningsomkostninger. Disse er i sagens natur behæftet med nogen usikkerhed.

Skøn over forrentningskrav er baseret på ledelsens og mæglers registreringer samt indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en DCF-beregning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Opgørelsen af ejendommens dagsværdi er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed i det nuværende marked.

Vi skal i øvrigt også henvise til yderligere omtale heraf under note 15.

10 Likvide beholdninger

Kassebeholdning, bestyrelse	227	1.117
Danske Bank 3001 2350 418 175	1.832.918	1.974.108
Danske Bank best.konto 3001 3001 583 484	1.803	4.502
Likvide beholdninger i alt	1.834.948	1.979.727

11 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Realkredit Danmark 0,7292% 4.050.00	21.014	25.539	192.270	3.382.119	3.574.389
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	-737.471	-591.800
Prioritetsgæld i alt	21.014	25.539	192.270	2.644.648	2.982.589

NOTER**BALANCE**
30-06-2023 **BALANCE**
30-06-2022**Specifikation af prioritetsgæld:**

Kort del af gæld (under 1 år)	193.675	192.270
Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.450.973	2.790.319
	<u>2.644.648</u>	<u>2.982.589</u>

Oplysninger om realkreditlån

- Realkredit Danmark 0,7292% 4.050.000 er et kontantlån med en restløbetid på 16 år og 6 måneder med en kursværdi på kr. 2.644.648. Obligationsrestgælden udgør kr. 3.446.244.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,60%.

Næste års afdrag udgør kr. 193.675.

12 Depositum og forudbetalt leje

Depositum	5.400	5.400
Depositum og forudbetalt leje i alt	<u>5.400</u>	<u>5.400</u>

13 Anden gæld

Skyldige omkostninger	22.500	23.500
Anden gæld i alt	<u>22.500</u>	<u>23.500</u>

14 Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 2.644.648 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør kr. 55.385.000.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 12 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.

Det samlede beløb i modtaget støtte udgør kr. 8.677.715.

NOTER

15 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 30/6 2023 af Valuaren	55.385.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2019	35.435.000

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

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2023	54.610.790
Opskrivning ejendom, tilbageført	-32.113.224
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	-737.471
Foreningens formue pr. 30. juni 2023	<u>21.760.095</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>21.760.095</u>	=	<u>5,2634</u>
	4.134.160		

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

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2023	54.610.790
Ejendommens værdi reguleres således	
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	55.385.000
<i>Bogført værdi</i>	<u>-55.385.000</u>
Foreningens formue pr. 30. juni 2023	<u>54.610.790</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>54.610.790</u>	=	<u>13,2096</u>
	4.134.160		

Valuarværdien på kr. 55.385.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 5,25%. En reduktion på 0,30% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 3.237.492. En forøgelse på 0,20% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 1.960.316. Valuarværdien er kr. 19.950.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

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

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2023	54.610.790
Ejendommens værdi reguleres således	
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	35.435.000
<i>Bogført værdi</i>	<u>-55.385.000</u>
Foreningens formue pr. 30. juni 2023	<u>34.660.790</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>34.660.790</u>	=	<u>8,3839</u>
	4.134.160		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 13,2096.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 13,2096

Senest godkendte andelskrone: 13,1173

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	1.943.588	1.957.273
107-30-3	Birkehaven 3	Andelsboliger	85	134.605	1.765.652	1.778.084
107-30-5	Birkehaven 5	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-7	Birkehaven 7	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-9	Birkehaven 9	Andelsboliger	85	134.605	1.765.652	1.778.084
107-30-11	Birkehaven 11	Andelsboliger	85	134.605	1.765.652	1.778.084
107-30-13	Birkehaven 13	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-15	Birkehaven 15	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-17	Birkehaven 17	Andelsboliger	85	134.605	1.765.652	1.778.084
107-30-19	Birkehaven 19	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-21	Birkehaven 21	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-23	Birkehaven 23	Andelsboliger	85	134.605	1.765.652	1.778.084
107-30-25	Birkehaven 25	Andelsboliger	85	134.605	1.765.652	1.778.084
107-30-27	Birkehaven 27	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-29	Birkehaven 29	Andelsboliger	64	118.955	1.560.366	1.571.353
107-30-31	Birkehaven 31	Andelsboliger	64	118.955	1.560.366	1.571.353
107-30-33	Birkehaven 33	Andelsboliger	64	118.955	1.560.366	1.571.353
107-30-35	Birkehaven 35	Andelsboliger	64	118.955	1.560.366	1.571.353
107-30-37	Birkehaven 37	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-39	Birkehaven 39	Andelsboliger	85	134.605	1.765.652	1.778.084
107-30-41	Birkehaven 41	Andelsboliger	85	134.605	1.765.652	1.778.084
107-30-43	Birkehaven 43	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-45	Birkehaven 45	Andelsboliger	64	118.955	1.560.366	1.571.353
107-30-47	Birkehaven 47	Andelsboliger	64	118.955	1.560.366	1.571.353
107-30-49	Birkehaven 49	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-51	Birkehaven 51	Andelsboliger	85	134.605	1.765.652	1.778.084
107-30-53	Birkehaven 53	Andelsboliger	85	134.605	1.765.652	1.778.084
107-30-55	Birkehaven 55	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-57	Birkehaven 57	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
107-30-59	Birkehaven 59	Andelsboliger	86	148.170	1.943.588	1.957.273
I alt			2.438	4.134.160	54.228.950	54.610.790

Penneo dokumentnøgle: 55K8H-YETET-8N567-VJD72-05XSE-0J4UH

NOTER

16 Nøgleoplysninger pr. 30/6 2023 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="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<input type="text"/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				1987
D2	Ejendommens opførelsesår:				1985
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="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Nej"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	55.385.000 kr.	22.717 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	228.882 kr.	94 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	0,41%			
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

16 Nøgleoplysninger pr. 30/6 2023 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED								
H1	Boligafgift:	81.691 kr./mdr.	x	12	/	2.438,0 m ²	= 402 kr./m ²	
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	2.438,0 m ²	= 0 kr./m ²	
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	2.438,0 m ²	= 0 kr./m ²	
						2020/21	2021/22	2022/23
J	Årets resultat pr. andelsareal:					120 kr./m ²	68 kr./m ²	24 kr./m ²
K1	Andelsværdi:						22.400 gns. kr./andels-m ²	
K2	Gæld - omsætningsaktiver:						318 gns. kr./andels-m ²	
K3	Teknisk andelsværdi:						<u>22.717 gns. kr./andels-m²</u>	
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE								
						2020/21	2021/22	2022/23
M1	Vedligeholdelse, løbende:					4 kr./m ²	51 kr./m ²	77 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					83 kr./m ²	18 kr./m ²	9 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:					<u>87 kr./m²</u>	<u>69 kr./m²</u>	<u>86 kr./m²</u>
4. FINANSIELLE FORHOLD								
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):							95%
						2020/21	2021/22	2022/23
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					78 kr./m ²	78 kr./m ²	79 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.”

Juliane Theodora Dencker Pedersen

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: b12b20bb-00c4-43ba-b0c6-252d5c7bb5ad

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-11-20 11:22:24 UTC



Carsten Vontillius Hoffmeyer

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: b0a59696-067a-4663-8005-957ea0c03683

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-11-20 11:23:59 UTC



Lis Bagger-Hansen

Formand

På vegne af: A/B Birkehaven

Serienummer: e759580c-e5e8-4168-856e-a4a5ae9c1a8d

IP: 176.21.xxx.xxx

2023-11-20 11:40:03 UTC



Karen Nedergaard Faaborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Birkehaven

Serienummer: 58f1d645-01c4-4350-ae03-04107029045b

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-11-20 11:56:22 UTC



Bjarne Bentzen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Birkehaven

Serienummer: ff4a6c34-9cd1-4754-bd7e-2bdce0afb618

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-11-20 12:38:18 UTC



Charlotte Ellingsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Birkehaven

Serienummer: 8e58710e-9ba7-44d2-baa2-c84a8a2475c4

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-11-22 12:55:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 55K8H-YETET-8N567-VJD72-05XSE-OJ4UH

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/validator**

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.”

Morten Almtoft Lund

DELOITTE STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

33963556

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: da0b34a9-ac67-4088-b233-5a0671ce8966

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-11-22 22:00:14 UTC



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/validator>**