

Andelsboligforeningen Birkehave

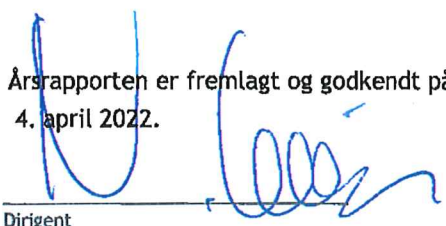
c/o Advokat Nicolai Giødesen, Frederiksholms Kanal 18, 1220 København K

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2021

CVR-nr. 12 71 41 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den
4. april 2022.


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Oplysninger og påtegninger

- | | |
|---|--|
| 1 | Foreningsoplysninger |
| 2 | Ledespåtegning |
| 3 | Administratørerklæring |
| 4 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- | | |
|----|--------------------------|
| 7 | Anvendt regnskabspraksis |
| 11 | Resultatopgørelse |
| 12 | Balance |
| 14 | Egenkapitalopgørelse |
| 15 | Noter |

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Birkehave
c/o Advokat Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K

CVR-nr.: 12714130
Etableret: 1. januar 1982
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.232.880
Andelshavere: 136

Bestyrelse

Mogens Jensen, Formand
Tommy Brandt Jensen
Oliver Broksø Mirkovich
Menashe Tal
Caroline Lüdeking-Madsen

Administrator

Advokat Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1200 København K

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Birkehave.

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

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

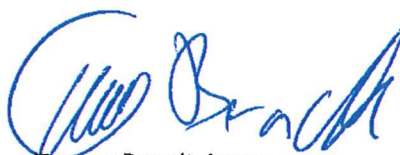
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 4. april 2022

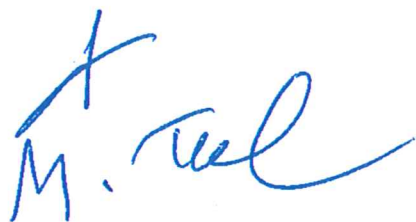
Bestyrelsen


Mogens Jensen
Formand

 
Tommy Brandt Jensen Oliver Broksø Mirkovich


Caroline Lüdeking-Madsen

Menashe Tal


M. Tal

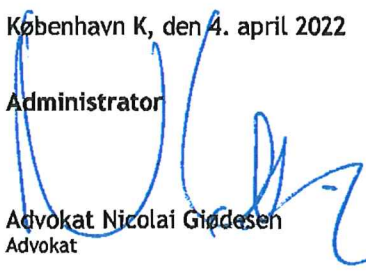
Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Birkehave har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København K, den 4. april 2022

Administrator

Advokat Nicolai Gjedesen
Advokat



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Birkehave

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkehave for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 Birkehave har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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, og 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 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 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.

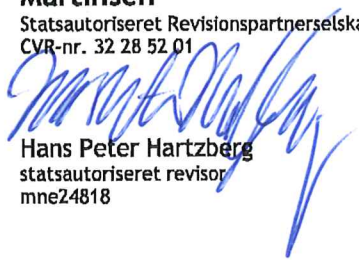
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 4. april 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
mne24818

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag). Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens 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 og grundejernes investeringsfond.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Hensatte forpligtelser

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

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

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 22, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Vedtægterne bestemmer i § 6, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægter indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Indtægter, andelshavere	5.324.155	5.324.152	5.327.016
1 Indtægter, andre	246.997	262.273	252.538
2 Vaskeriindtægter	186.904	199.589	195.875
3 Øvrige indtægter	3.103	2.762	5.803
Indtægter i alt	5.761.159	5.788.776	5.781.232
4 Personaleomkostninger	-482.541	-429.000	-427.889
5 Ejendomsskat og forsikringer	-510.162	-510.656	-515.256
6 Forbrugsafgifter	-380.043	-366.367	-351.348
7 Renholdelse og udenomsarealer	-272.389	-202.000	-164.959
8 Vedligeholdelse, løbende	-1.141.019	-950.000	-220.370
9 Administrationsomkostninger	-599.037	-522.233	-506.367
10 Foreningsomkostninger	-21.145	-10.000	-24.952
Omkostninger i alt	-3.406.336	-2.990.256	-2.211.141
Resultat før finansielle poster	2.354.823	2.798.520	3.570.091
11 Finansielle omkostninger	-890.838	-778.000	-1.059.045
Finansielle poster netto	-890.838	-778.000	-1.059.045
Resultat før skat	1.463.985	2.020.520	2.511.046
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.463.985	2.020.520	2.511.046
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.463.985	2.020.520	2.511.044
Disponeret i alt	1.463.985	2.020.520	2.511.044
Årets resultat	1.463.985	2.020.520	2.511.046
Betalte prioritetsafdrag	-1.355.931	-1.325.000	-1.565.127
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	111.423	0	103.866
Likviditetsresultat i alt	219.477	695.520	1.049.785

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
12	Grunde og bygninger	90.784.306	90.784.306
12	10-års plan	290.852	290.852
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>91.075.158</u>	<u>91.075.158</u>
	Obligationer	21.711	30.139
	Anlægsaktiver i alt	<u>91.096.869</u>	<u>91.105.297</u>
Omsætningsaktiver			
17	Varmeregnskab	0	22.552
13	Antenneregnskab	3.603	1.824
14	Andre tilgodehavender	1.128.932	59.294
	Periodeafgrænsningsposter	223.532	89.379
	Tilgodehavender i alt	<u>1.356.067</u>	<u>173.049</u>
15	Likvide beholdninger	<u>4.134.657</u>	<u>8.593.576</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.490.724</u>	<u>8.766.625</u>
	Aktiver i alt	<u>96.587.593</u>	<u>99.871.922</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Andelsindskud	1.232.880	1.232.880
Overført resultat m.v.	36.358.005	34.907.111
Egenkapital før andre reserver	37.590.885	36.139.991
Reserve, opsparet afdrag på lån, andelshavere	1.349.664	1.349.664
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	3.088.920	2.901.000
Reserve, indskud renoveringsprojekt	7.513.024	7.513.024
Andre reserver	11.951.608	11.763.688
Egenkapital i alt	49.542.493	47.903.679
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	175.572	166.315
Hensatte forpligtelser i alt	175.572	166.315
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter	40.922.661	51.527.543
Deposita	49.574	49.430
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.972.235	51.576.973
Kortfristet del af langfristet gæld	1.373.069	0
17 Varmeregnskab	35.668	0
18 Vandregnskab	2.580	107
19 Antenneregnskab	25.675	25.675
20 Anden gæld	4.460.301	199.173
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.897.293	224.955
Gældsforpligtelser i alt	46.869.528	51.801.928
Passiver i alt	96.587.593	99.871.922
21 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
22 Nøgleoplysninger		
23 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.232.880	1.232.880
	<u>1.232.880</u>	<u>1.232.880</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	34.894.020	32.396.067
Restandel af årets resultat	1.463.985	2.511.044
	<u>36.358.005</u>	<u>34.907.111</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>37.590.885</u>	<u>36.139.991</u>
Reserve, opsparet afdrag på lån, andelshavere		
Reserve primo	1.349.664	1.349.664
	<u>1.349.664</u>	<u>1.349.664</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	2.901.000	2.901.000
Reserveret i året	187.920	0
	<u>3.088.920</u>	<u>2.901.000</u>
Reserve, indskud renoveringsprojekt		
Reserve primo	7.513.024	7.513.024
	<u>7.513.024</u>	<u>7.513.024</u>
Andre reserver i alt	<u>11.951.608</u>	<u>11.763.688</u>
Egenkapital i alt	<u>49.542.493</u>	<u>47.903.679</u>

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	195.724	206.000	196.265
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.500	1.500	1.500
Garageleje	17.177	17.177	17.177
Lejeindtægt, kælderrum	32.596	37.596	37.596
	246.997	262.273	252.538
2. Vaskeriindtægter			
Vaskeriindtægter	186.904	199.589	195.875
	186.904	199.589	195.875
3. Øvrige indtægter			
Vaskeri	-2.348	0	3.711
P-plads	0	2.762	0
Diverse indtægter	5.451	0	2.092
	3.103	2.762	5.803
4. Personaleomkostninger			
Vicevært	482.541	429.000	427.889
	482.541	429.000	427.889
5. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	383.656	383.656	383.656
Forsikringer	126.506	127.000	131.600
	510.162	510.656	515.256
6. Forbrugsafgifter			
Renovation	298.449	274.474	262.939
Elforbrug fællesarealer	74.258	80.000	77.487

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
6. Forbrugsafgifter (fortsat)			
Overført fra foregående side	372.707	354.474	340.426
Skadedyrsbekæmpelse	8.218	3.893	2.794
Tab på lejere	-882	8.000	8.128
	380.043	366.367	351.348
7. Renholdelse og udenomsarealer			
Rengøring	272.389	200.000	164.959
Snerydning	0	2.000	0
	272.389	202.000	164.959
8. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	65.219	0	25.003
Maler	20.040	0	6.952
Elektriker	9.347	0	5.052
Murer	787.858	500.000	0
Tømrer	27.695	0	18.357
Låseservice	11.650	0	14.891
Småanskaffelser	42.002	75.000	77.248
Kloakarbejde	17.063	25.000	0
Blikkenslager og VVS	101.990	0	39.369
Fællesarealer	56.315	100.000	33.498
Vaskeri	1.840	0	0
Vedligeholdelsesbudget, ej fordelt	0	250.000	0
	1.141.019	950.000	220.370
9. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	303.121	285.233	301.374
Udarbejdelse og revision af årsrapport	34.030	32.000	30.625
Advokathonorar	66.125	0	0
Målerpasning og varmeregnskab	85.377	85.000	83.205
Diverse udgifter/øredifferencer	23.035	20.000	19.426
Kontorartikler	13.188	10.000	1.385
Kontingenter/abonnementer	46.573	70.000	64.364
Telefon og internet	27.588	20.000	5.988

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021 (ej revideret)</u>	<u>2020</u>
	599.037	522.233	506.367
10. Foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	15.000	0	15.000
Diverse	6.145	10.000	9.952
	<u>21.145</u>	<u>10.000</u>	<u>24.952</u>
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	748.996	773.000	890.512
Amortisering af kurstab på obligationslån	111.423	0	103.866
Renter, pengeinstitutter	29.174	5.000	64.499
Andre renterudgifter	1.245	0	168
	<u>890.838</u>	<u>778.000</u>	<u>1.059.045</u>
12. Materielle anlægsaktiver			
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>10-års plan</u>	
Kostpris 1. januar	90.784.306	290.852	
Kostpris 31. december 2021	90.784.306	290.852	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	90.784.306	290.852	
13. Antenneregnskab			
Indbetalt a conto	-249.428	-260.167	
Afholdte serviceydelser antenne	253.031	261.991	
	<u>3.603</u>	<u>1.824</u>	

Noter

				<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
14. Andre tilgodehavender					
Forsikringssager				0	34.619
Restancekonto				1.884	-13.210
Mellemregning administrator				1.127.048	37.885
				<u>1.128.932</u>	<u>59.294</u>
15. Likvide beholdninger					
Nordea				4.014.085	8.506.502
Indestående Grundejernes Investeringsfond				120.572	87.074
				<u>4.134.657</u>	<u>8.593.576</u>
16. Gæld til realkreditinstitutter					
	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Nykredit - 1,2580, kontantlån					
48.331.208	736.299	1.355.931	44.781.540	45.304.137	54.539.653
Amortiseret kurstab	0	0	0	-3.008.407	-3.012.110
Pantebrevsrestgæld				<u>42.295.730</u>	<u>51.527.543</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>736.299</u>	<u>1.355.931</u>	<u>44.781.540</u>	<u>42.295.730</u>	<u>51.527.543</u>
Betalte renter	<u>736.299</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				1.373.069	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)				40.922.661	51.527.543
				<u>42.295.730</u>	<u>51.527.543</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	645.147	639.147
Fjernvarmeomkostning	-595.975	-661.699
Vandafslutning	-13.504	0
	<u>35.668</u>	<u>-22.552</u>
18. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	282.841	279.545
Vandomkostninger	-280.261	-279.438
	<u>2.580</u>	<u>107</u>
19. Antenneregnskab		
Indbetalt a conto	25.675	25.675
	<u>25.675</u>	<u>25.675</u>
20. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	24.708	40.772
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	852	852
Revisor	34.030	30.625
Salgsafregning andelslejlighed	3.801.692	-1.070
Kreditorer	599.019	127.994
	<u>4.460.301</u>	<u>199.173</u>

Noter

21. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev af kr. 56.493.000 til sikkerhed overfor nykredit.

Der ligger to stk. ejerpantebrev af kr. 4.582.000 i andelsboligforenings varetægt.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Noter

22. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2019 BBR Areal m ²	31/12 2020 BBR Areal m ²	31/12 2021 Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7.609	7.609	135	7.609
B2	Erhvervsandele	34	34	1	34
B3	Boliglejemål	425	425	7	425
B4	Erhvervslejemål	34	34	1	34
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	8.102	8.102	144	8.102

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1941

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	197.000.000	24.315	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.951.608	2.956	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
		12		
Felt nr.	Sæt kryds			
		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		kr. pr. m ²		
H1	Boligafgift	443.678	* 12 /	7.643 697
H2	Erhvervslejeindtægter	125	* 12 /	7.643 0
H3	Boliglejeindtægter	18.034	* 12 /	7.643 28
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	435	329	192

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	18.452
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.414
K3	Teknisk andelsværdi	23.866

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	27	141
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	27	141

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	48

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	192	205	177

Noter

23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	37.590.885
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	197.000.000
Ejendommens kostpris	-91.075.158
	<u>143.515.727</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	42.295.730
Prioritetsgæld, kursværdi	-44.781.540
	<u>141.029.917</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2021.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.232.880</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>114,39</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. april 2021)	<u>100,89</u>
--	---------------

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 114,39 svarende til 18.452,16 pr. m² (2020: 16.275,35).

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 114,39 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.970.000 kr., 5.910.000 kr. og 9.850.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 197.000.000 kr.

Noter

23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-9.850.000	131.179.917	106,40	-6,98%
-3%	-5.910.000	135.119.917	109,60	-4,19%
-1%	-1.970.000	139.059.917	112,79	-1,40%
0%	0	141.029.917	114,39	0,00%
1%	1.970.000	142.999.917	115,99	1,40%
3%	5.910.000	146.939.917	119,18	4,19%
5%	9.850.000	150.879.917	122,38	6,98%