

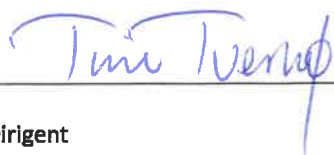
**Andelsboligforeningen Birkeparken**  
**Bragesvej 188-222**  
**4220 Korsør**

**CVR-nummer 32 80 16 92**

**Årsrapport 2023**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2024



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	23

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Birkeparken  
Bragesvej 188-222  
4220 Korsør

CVR-nummer: 32 80 16 92  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023  
Stiftelsesdato: 1. januar 1998  
Matrikelnummer: Ejendommen matr. Nr. 38ef m.fl., Korsør Markjoder

### Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Birkeparken.

### Bestyrelse

Tine Tvernø, formand  
Ida Lærkedahl

### Pengeinstitut

Nykredit

### Revision

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

### Kontaktpersoner

Christian Fuglsbjerg  
Susanne Diemer

## Ledelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Birkeparken.

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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 27. februar 2024

**Bestyrelsen:**

  
Tine Tverløkke  
Formand

  
Ida Lærkedahl

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Birkeparken.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Birkeparken for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 andelsboligforeningen 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 virksomheden 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 andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Slagelse den 27. februar 2024

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01



Christian Fuglsbjerg  
Partner, registreret revisor  
mne5316

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2023	2023	2022
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
<b>Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023</b>				
1	Indtægter, andelshavere	681.662	675.812	677.812
	<b>Indtægter</b>	<b>681.662</b>	<b>675.812</b>	<b>677.812</b>
2	Ejendomsskat og forsikringer	94.842	92.000	93.063
3	Forbrugsafgifter	69.391	65.000	65.829
4	Vedligeholdelse, løbende	12.816	14.000	13.133
5	Administrationsomkostninger	55.033	40.000	38.833
6	Øvrige foreningsomkostninger	40.886	42.000	40.600
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>272.968</b>	<b>253.000</b>	<b>251.458</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>408.694</b>	<b>422.812</b>	<b>426.354</b>
7	Finansielle indtægter	2.489	0	0
8	Finansielle omkostninger	305.102	292.000	294.770
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-302.613</b>	<b>-292.000</b>	<b>-294.770</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>106.081</b>	<b>130.812</b>	<b>131.584</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	100.000	100.000	100.000
	Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	-10.817	-18.000	-13.133
	Overført resultat	16.898	48.812	44.717
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>106.081</b>	<b>130.812</b>	<b>131.584</b>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	106.081	130.812	131.584
	Betalte prioritetsafdrag	-20.716	20.000	-20.408
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>85.365</b>	<b>150.812</b>	<b>111.176</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december 2023</b>			
9	Ejendommen matr. Nr. 38ef m.fl., Korsør Markjoder	<u>13.677.288</u>	<u>13.677.288</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>13.677.288</b></u>	<u><b>13.677.288</b></u>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<u><b>13.677.288</b></u>	<u><b>13.677.288</b></u>
10	Andre tilgodehavender	3.430	3.469
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.187</u>	<u>8.511</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>12.617</b></u>	<u><b>11.980</b></u>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>720.218</b></u>	<u><b>625.013</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<u><b>732.835</b></u>	<u><b>636.993</b></u>
	<b>Aktiver</b>	<u><b>14.410.123</b></u>	<u><b>14.314.281</b></u>

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver pr. 31. december 2023</b>			
	Andelsindskud	2.727.650	2.727.650
	Overført resultat m.v.	4.830.494	4.936.412
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>7.558.144</b>	<b>7.664.062</b>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	242.717	153.534
	<b>Andre reserver</b>	<b>242.717</b>	<b>153.534</b>
	<b>Egenkapital inkl. andre reserver</b>	<b>7.800.861</b>	<b>7.817.596</b>
12	Prioritetsgæld	6.170.561	6.191.590
13	Renteswap	298.261	202.729
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.468.822</b>	<b>6.394.319</b>
12	Prioritetsgæld	21.029	20.716
13	Renteswap	85.184	57.900
14	Øvrig gæld	34.227	23.750
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>140.440</b>	<b>102.366</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>6.609.262</b>	<b>6.496.685</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.410.123</b>	<b>14.314.281</b>
15	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Nøgleoplysninger		

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Egenkapitaloppgørelse</b>		
<hr/>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	2.727.650	2.727.650
	<u>2.727.650</u>	<u>2.727.650</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	4.936.412	3.733.625
Ændring i basisværdi, renteswap	-122.816	1.158.070
Rest af årets resultat	16.898	44.717
	<u>4.830.494</u>	<u>4.936.412</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>7.558.144</u>	<u>7.664.062</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	153.534	66.667
Reserveret i året	100.000	100.000
Anvendt i året	-10.817	-13.133
	<u>242.717</u>	<u>153.534</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.800.861</u>	<u>7.817.596</u>

Andelsboligforeningen Birkeparken

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 DKK (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
<b>1</b>	<b>Indtægter, andelshavere</b>			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	675.812	675.812	675.812
	Gebyr v. salg lejligheder	5.850	0	2.000
	<b>I alt</b>	<b>681.662</b>	<b>675.812</b>	<b>677.812</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			
	Ejendomsskatter	71.164	71.000	71.164
	Forsikringer	23.678	21.000	21.899
	<b>I alt</b>	<b>94.842</b>	<b>92.000</b>	<b>93.063</b>
<b>3</b>	<b>Forbrugsafgifter</b>			
	Renovation	69.391	65.000	65.829
	<b>I alt</b>	<b>69.391</b>	<b>65.000</b>	<b>65.829</b>
<b>4</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			
	Maling	0	2.000	1.997
	Tømrer	10.228	0	0
	Diverse vedligeholdelse	589	11.000	11.136
	Småanskaffelser	1.999	1.000	0
	<b>I alt</b>	<b>12.816</b>	<b>14.000</b>	<b>13.133</b>
<b>5</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	20.000	20.000
	Revisorhonorar, sidste år	1.600	0	-650
	Gebyrer m.v.	5.773	4.000	4.483
	Kontorartikler	0	1.000	0
	Regnskabsassistance	16.423	15.000	15.000
	Rådgivningshonorar	9.237	0	0
	<b>I alt</b>	<b>55.033</b>	<b>40.000</b>	<b>38.833</b>
<b>6</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
	Bestyrelseshonorar	9.000	9.000	9.000
	ABF kontingent	4.250	4.000	3.915
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	636	1.000	685
	Gaver og blomster	0	1.000	0
	Grundejerforening	27.000	27.000	27.000
	<b>I alt</b>	<b>40.886</b>	<b>42.000</b>	<b>40.600</b>
<b>7</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Renteindtægter, bank	2.489	0	0
	<b>I alt</b>	<b>2.489</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andelsboligforeningen Birkeparken

		Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 DKK (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
<b>Note</b>	<b>Noter til resultatopgørelse</b>			
<b>8</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter og bidrag	262.119	65.000	67.436
	Betaling vedrørende renteswap	42.983	225.000	225.354
	Renteudgifter, pengeinstitutter	0	2.000	1.980
	<b>I alt</b>	<b>305.102</b>	<b>292.000</b>	<b>294.770</b>

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK			
<b>9</b>	<b>Ejendommen matr. Nr. 38ef m.fl., Korsør Markjoder</b>					
	Kostpris pr. 1. januar	<u>13.677.288</u>	<u>13.677.288</u>			
	Kostpris pr. 31. december	<u>13.677.288</u>	<u>13.677.288</u>			
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>13.677.288</u>	<u>13.677.288</u>			
	Fastholdt offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	<u>19.300.000</u>	<u>19.300.000</u>			
<b>10</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>					
	Restance, andelshavere	261	0			
	Tilgodehavende boligafgift	<u>3.169</u>	<u>3.469</u>			
	<b>I alt</b>	<u>3.430</u>	<u>3.469</u>			
<b>11</b>	<b>Likvide beholdninger</b>					
	Nykredit - 8117 0148002	156.900	152.504			
	Nykredit - 8117 1851157	<u>563.318</u>	<u>472.509</u>			
	<b>I alt</b>	<u>720.218</u>	<u>625.013</u>			
<b>12</b>	<b>Prioritetsgæld</b>					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Nykredit A/S, obliga- tionslån	244.255	0	5.574.492	5.544.000	5.544.000
	Nykredit A/S, kon- tantlån	17.864	20.716	509.398	647.590	668.306
	Årets indeksregulering		0		0	0
	<b>Pantebrevsrestgæld</b>				<u>6.191.590</u>	<u>6.212.306</u>
	Kursregulering af pri- oritetsgæld				0	0
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<u>262.119</u>	<u>20.716</u>	<u>6.083.890</u>	<u>6.191.590</u>	<u>6.212.306</u>
	<b>Specifikation af prioritetsgæld:</b>					
	Kort del af gæld (under 1 år)				21.029	20.716
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>6.170.561</u>	<u>6.191.590</u>
					<u>6.191.590</u>	<u>6.212.306</u>
	<b>Restgæld efter 5 år, afrundet</b>				<u>5.857.822</u>	<u>6.105.543</u>

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK
	<b>Informationer om indregnede lån:</b>		
	Nykredit A/S, obligationslån. Hovedstol kr. 5.544.000, variabel rente, CIBOR 6, konvertibelt. Restløbetid 14,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 0, lånet er afdragsfrit frem til 30. juni 2028.		
	Nykredit A/S, kontantlån. Hovedstol kr. 739.000, pålydende rente 1,5044 pct. p.a., konvertibelt. Restløbetid 25,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 21.029.		
<b>13</b>	<b>Renteswap, basisværdi</b>		
	Renteswap, 5.544.000	<u>383.445</u>	<u>260.629</u>
	<b>I alt</b>	<u><b>383.445</b></u>	<u><b>260.629</b></u>
	<b>Specifikation af renteswap i balancen:</b>		
	Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	85.184	57.900
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>298.261</u>	<u>202.729</u>
		<u><b>383.445</b></u>	<u><b>260.629</b></u>
	<b>Restgæld efter 5 år, lineært fordelt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-28.871</b></u>
	<b>Informationer om indregnede lån:</b>		
	Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftalen om renteombytning til fast rente 4,25 pct. p.a. sikrer CIBOR 6 lånet, oprindeligt 5.544.00, udløber 30. juni. 2028.		
<b>14</b>	<b>Øvrig gæld</b>		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	23.750
	Kreditorer	4.084	0
	Forudbetalt boligafgift	<u>8.143</u>	<u>0</u>
	<b>I alt</b>	<u><b>34.227</b></u>	<u><b>23.750</b></u>

## Eventualposter og forpligtelser mv.

---

### Note 15 Eventualposter og forpligtelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør DKK 6.575.035, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør DKK 13.677.288.

#### Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har indgået en finansiel aftale (renteswap) med Nykredit A/S - fastrenteafale med en trappemodel. Værdien af forpligtelsen er opgjort til basisværdi på DKK -383.445 pr. 31. december 2023.

Aftalen er med fast rente på 4,25% til om med den 1. juli 2028. Lånet til Nykredit A/S på DKK 5.544.000 er ligeledes afdragsfrit til og med den 1. juli 2028.

#### Kontraktlige forpligtelser

##### Tilbagebetalingsforpligtelse

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan DKK 5.058.952, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Der er ingen planer om salg af andelsboligforeningens ejendom eller sammenlægning med en anden andelsboligforening, hvorved tilbagebetalingsforpligtelsen ikke afsættes som gældsforpligtelse. En eventuel forrentning finder først sted fra tidspunktet for foreningens eventuelle opløsning og frem til tilbagebetalingstidspunktet.

#### Forsikringsforhold

Der er tegnet bestyrelses- og ansvarsforsikring med Købstædernes Forsikring med en sum på DKK 2.231.709 pr. år. Selvrisiko udgør 10% pr. skade. Herudover er der tegnet ejendoms- og arbejdsskadeforsikring samt hærværk og graffiti forsikring i Købstædernes Forsikring.



## Beregning af andelsværdi

### Note 16 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering), samt vedtægternes 15 § :

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

	2023 DKK	2023 DKK
<b>Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering</b>		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		7.558.144
Ejendommens kostpris	-13.677.288	
Ejendommens offentlige vurdering, fastholdt	19.300.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.191.590	
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.083.890	5.730.412
Reguleret egenkapital		<u>13.288.556</u>
Værdi af indskudt andelskrone		<u>4,87</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		<u>4,93</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Antal	m2 pr. stk	m2 i alt	2023	2023	2022	2022
				pr. stk. DKK	i alt DKK	pr. stk. DKK	i alt DKK
44 m2	2	44	88	382.655	765.310	387.321	774.642
58 m2	2	58	116	504.409	1.008.817	510.560	1.021.119
86 m2	6	86	516	747.916	4.487.497	757.037	4.542.220
101 m2	8	101	808	878.367	7.026.933	889.078	7.112.623
I alt			<b>1.528</b>		<b>13.288.556</b>		<b>13.450.604</b>

På baggrund af ovenstående beregning iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering) foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris pr. andel udgør DKK ovenstående beløb i det kommende år indtil næste generalforsamling i 2025.

## Nøgleoplysninger

### Note 17 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Birkeparken 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. **31-12-2023**

### 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	18	1.540	1.540	1.540
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>18</b>	<b>1.540</b>	<b>1.540</b>	<b>1.540</b>

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Udgifter til renter og afdrag på lån, ejendomsskatter og afgifter bortset fra renovation, el, vand, vandledning, varme, forsikring samt vedligeholdelse fordeles efter deres oprindelige indskud. De resterende udgifter fordeles med lige store beløb pr. bolig.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	1998
D2 Ejendommens opførelses år	1988

**Nøgleoplysninger**

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 Ikke relevant		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær- dien			X

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.300.000	12.532

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	242.717	158

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,3%

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

## Nøgleoplysninger

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	54.518 x 12 / 1.540	425
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 1.540	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 1.540	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	80	85	69

	Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	8.629	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.816	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	12.445	K1+K2

### 3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	12	9	8
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	12	9	8

**Nøgleoplysninger**

**4. Finansielle forhold**

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
p Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	51,7%

**4.1 Afdrag**

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	13	13	13

## Nøgleoplysninger

---

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m <sup>2</sup> andel	DKK pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	12.532	12.532
Anskaffelsessum (kostpris)	8.881	8.881
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.816	3.816
Foreslået andelsværdi	8.629	8.629
Reserver uden for andelsværdi	158	158
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>		425
<b>Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		2
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		55
Afdrag		-4
I alt		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Birkeparken for 2023 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

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med, at administrator modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

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

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af regnskabsperiodens renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

#### Forslag til resultatdisponering

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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 nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom mv. .

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgæld er værdisat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) måles til renteswappens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid.

Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom.

### Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens reste-rende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 15, 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden, herunder en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 15 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabs balance.

Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring (renteswap) til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabs balance, korrigeres for kursregulering i andelskroneberegningen.