

Andelsboligforeningen

Egeparken II

Egehegnet 157 - 225

2850 Nærum

CVR-nr. 30 03 44 49

Årsrapport for 2025

Administrator:

Administrationsfirmaet I/S

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N

Tlf.: 35 85 44 48

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratørklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	18
Anvendt regnskabspraksis	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Egeparken II

Beliggende

Egehegnet 157 - 225

2850 Nærum

CVR-nr. 30 03 44 49

Matr. nr. 6 CH, Nærum By, Nærum

Bestyrelse

Gert Rønnow, forperson

Jens Kragelund

Annita Andersen

Pernille Kragelund

Lilian Henriksen

Administrator

Administrationsfirmaet I/S

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N

Tlf.: 35 85 44 48

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2026

Dirigent:

Ledelsespåtegning

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 23. marts 2026

Bestyrelsen:

Gert Rønnow, forperson

Jens Kragelund

Annita Andersen

Pernille Kragelund

Lilian Henriksen

Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 23. marts 2026

Administrator:

Administrationsfirmaet I/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egeparken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egeparken II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 aktive passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som revisor brugerne 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 den 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 regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis vi danne 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 den samlede oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 23. marts 2026

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere		2.464.631	2.488.500	1.814.660
Øvrige indtægter			0	0
Indtægter i alt		<u>2.464.631</u>	<u>2.488.500</u>	<u>1.814.660</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	1	781.428	781.700	816.055
Renholdelse og udenomsarealer	2	170.185	178.300	175.157
Vedligeholdelse, løbende	3	224.872	250.000	182.524
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	86.813	160.000	84.866
Foreningsomkostninger	5	207.523	199.000	183.964
Ekstraordinære omkostninger, låneomkostninger		887.261	0	0
Ekstraordinære omkostninger, kurstab låneomlægning		1.215.173	0	0
Omkostninger i alt		<u>3.573.255</u>	<u>1.569.000</u>	<u>1.442.566</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-1.108.624</u>	<u>919.500</u>	<u>372.094</u>
Finansielle indtægter	6	681	0	1.544
Finansielle omkostninger	7	739.763	848.000	127.684
Finansielle poster, netto		<u>739.082</u>	<u>848.000</u>	<u>126.140</u>
Resultat før skat		-1.847.706	71.500	245.954
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>-1.847.706</u>	<u>71.500</u>	<u>245.954</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat		-1.847.706	71.500	245.954
		<u>-1.847.706</u>	<u>71.500</u>	<u>245.954</u>
Likviditetsresultat				
Årets resultat		-1.847.706	71.500	245.954
Betalte prioritetsafdrag		-135.622	-100.000	-150.214
Likviditetsresultat i alt		<u>-1.983.328</u>	<u>-28.500</u>	<u>95.740</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 6 CH, Nærum By Nærum		46.110.000	25.070.000
Materielle anlægsaktiver		<u>46.110.000</u>	<u>25.070.000</u>
Anlægsaktiver		<u>46.110.000</u>	<u>25.070.000</u>
Øvrige tilgodehavender		0	4.450
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>4.450</u>
Danske Bank		733.023	732.897
Likvide beholdninger		<u>733.023</u>	<u>732.897</u>
Omsætningsaktiver		<u>733.023</u>	<u>737.347</u>
Aktiver		<u><u>46.843.023</u></u>	<u><u>25.807.347</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.014.100	5.014.100
Reserve for opskrivning af ejendommen		0	0
Overført resultat mv.		13.564.577	-5.532.599
Egenkapital før andre reserver		<u>18.578.677</u>	<u>-518.499</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.213.396	22.158.278
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		541.000	541.000
Andre reserver		<u>1.754.396</u>	<u>22.699.278</u>
Egenkapital		<u>20.333.073</u>	<u>22.180.779</u>
Gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld		26.285.418	3.334.945
Langfristede gældsforpligtelser		<u>26.285.418</u>	<u>3.334.945</u>
Prioritetsgæld		148.247	154.946
Forudbetalt boligafgift		0	679
Mellemværende handler		5.126	5.225
Øvrig gæld		71.159	130.773
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>224.532</u>	<u>291.623</u>
Gældsforpligtelser		<u>26.509.950</u>	<u>3.626.568</u>
Passiver		<u>46.843.023</u>	<u>25.807.347</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser			
Nøgleoplysninger			
Beregning af andelsværdi			

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	5.014.100	5.014.100
	<u>5.014.100</u>	<u>5.014.100</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-5.532.599	16.305.890
Overført til andre reserver (kursregulering)		59.949
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	20.944.882	-22.144.392
Rest af årets resultat	-1.847.706	245.954
	<u>13.564.577</u>	<u>-5.532.599</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>18.578.677</u>	<u>-518.499</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	22.158.278	73.835
Overført til/fra "Overført resultat"	-20.944.882	22.144.392
Overført til/fra "Overført resultat" (kursregulering prioritetsgæld)	0	-59.949
	<u>1.213.396</u>	<u>22.158.278</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	541.000	541.000
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>541.000</u>	<u>541.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>1.754.396</u>	<u>22.699.278</u>
Andre reserver	<u>1.754.396</u>	<u>22.699.278</u>
Egenkapital i alt	<u>20.333.073</u>	<u>22.180.779</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Grundskyld	497.207	497.200	502.441
Renovation m.v.	133.850	134.000	170.240
Forsikringer	150.371	150.500	143.374
	<u>781.428</u>	<u>781.700</u>	<u>816.055</u>
Note 2. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning og vejsalt	6.375	13.300	12.638
Grundejerforening	163.810	165.000	162.519
	<u>170.185</u>	<u>178.300</u>	<u>175.157</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
VVS - kloak	19.687		17.965
Murer	4.101		0
Snedker og tømrer	15.000		40.375
Glarmester	8.589		19.668
Rottespærrer og -bekæmpelse	59.659		
Gastech Energi	62.502		101.309
Service Gastech	47.946	50.000	
Fællesarealer	3.750		3.125
Småanskaffelser mv.	3.638		82
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	200.000	0
	<u>224.872</u>	<u>250.000</u>	<u>182.524</u>
Note 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning gasfyr	86.813	160.000	84.866
	<u>86.813</u>	<u>160.000</u>	<u>84.866</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	65.400	65.400	62.300
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.400	20.400	19.400
Valuarvurdering	9.000		18.070
Ejendomsrådgivning	37.563	40.000	8.438
Øvrige honorar	1.500		1.500
Fælleshus, el, gas og forsikring mv.	21.187	22.200	21.179
Kontorhold, bestyrelsen	1.723	11.000	2.000
Møder, generalforsamlinger og fællesmiddag m.v.	21.617	40.000	25.463
Gebyrer m.v.	8.316	0	8.431
Kontingent ABF	8.568	0	8.228
Øvrige omkostninger, hjemmeside	12.249	0	8.955
	<u>207.523</u>	<u>199.000</u>	<u>183.964</u>
Note 6. Finansielle indtægter			
Bankrenter	<u>681</u>	<u>0</u>	<u>1.544</u>
	<u>681</u>	<u>0</u>	<u>1.544</u>
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	<u>739.763</u>	<u>848.000</u>	<u>127.684</u>
	<u>739.763</u>	<u>848.000</u>	<u>127.684</u>

Noter til balancen

	2025	2024
	kr.	kr.
Note 8. Ejendommen, Matr. nr. 6 CH, Nærum By Nærum		
Kostpris 1. januar	25.070.000	25.070.000
Tilgang	21.040.000	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>46.110.000</u>	<u>25.070.000</u>
Opskrivninger 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>46.110.000</u></u>	<u><u>25.070.000</u></u>
Valuarvurdering pr. 31. december 2024	<u><u>72.853.500</u></u>	<u><u>72.853.500</u></u>

Ejendommen er indregnet til kostpris.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Noter til balancen, fortsat

Note 9. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
Realkredit Danmark, obligationslån	2.645	9.410	0	0	250.826
Realkredit Danmark, kontantlån	29.697	28.877	0	0	3.239.065
Realkredit Danmark, obligationslån, 3,5 %	507.206	0	18.072.800	19.000.000	0
Realkredit Danmark, obligationslån, 3,5 %	200.189	97.335	<u>7.147.469</u>	<u>7.433.665</u>	<u>0</u>
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				26.433.665	3.489.891
				<u>-1.213.396</u>	<u>-13.886</u>
		<u>135.622</u>	<u>25.220.269</u>	<u>25.220.269</u>	<u>3.476.005</u>
Betalte renter	<u>739.737</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	148.247	154.946
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>26.285.418</u>	<u>3.334.945</u>
	<u>26.433.665</u>	<u>3.489.891</u>
Restgæld efter 5 år	<u>25.637.963</u>	<u>2.664.078</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, obligationslån : Oprindelig hovedstol kr. 19.000.000. fast rente, 3,5 %
Restløbetid 29 år og 4 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Realkredit Danmark, obligationslån: Oprindelig hovedstol kr. 7.531.000. Fast rente 3,5 %.
Restløbetid 29 år og 4 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 148.247

Noter til balancen - fortsat

Note 10. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 26.531.000 er der stillet pant i grunde og bygning regnskabsmæssige værdi udgør kr. 46.110.000.

Valuarvurdering udgør pr. 31. januar 2024, kr. 72.853.500.

Til sikkerhed for drifts-og vedligeholdelsesudgifter vedrørende fælleshuset er der tinglyst pantebrev nom. kr. 50.000.

Derudover er der tinglyst afgiftspantebrev på kr. 157.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 11, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Tilbagebetalingskrav af offentlig støtte vedrørende etablering af andelsboligforeningen

I henhold til Andelsboliglovens § 5 stk. 11 om modtagelse af støtte fra stat og kommune til etablering af en andelsboligforening, har foreningen modtaget støtte, som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 K i lov om almene boliger mv.

Vi har modtaget oplysninger fra Statens Administration, der har opgjort det samlede tilbagebetalingskrav til kr. 14.865.415, opgjort pr. 31. december 2013.

Hjemfaldspligt er afregnet og annulleret i tingbogen.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 11. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	Antal	31/12
		2023	2024		2025
		BBR Areal	BBR Areal	stk.	BBR Areal
		m ²	m ²		m ²
B1	Andelsboliger	2.854	2.854	34	2.854
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.854	2.854	34	2.854

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	X
E2	Hvis "Ja" beskriv hæftelsesforholdene her: Ikke relevant	

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 11. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	I- sesprise	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
		kr.	kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.853.500	25.527	
		kr.	kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.754.396	615	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,41		
	Sæt kryds		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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 11. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	225.762	* 12 /	2.854	949
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.854	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.854	0

		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	73	86	-647

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.305
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.032
K3	Teknisk andelsværdi	25.337

		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	104	64	79
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	43	30	30
M3	Vedligeholdelse i alt	147	94	109

		År 2023	År 2024	År 2025
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	53	53	48

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2024.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		18.578.677
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi (kostpris)	-46.110.000	
Ejendom, Valuarvurdering pr. 31. december 2024	<u>72.853.500</u>	26.743.500
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	26.433.665	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-25.220.269</u>	<u>1.213.396</u>
		<u>46.535.573</u>
	<u>46.535.573</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	5.014.100	<u>9,2809</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2025 9,4292

Ejendommen er værdisat til dagsværdi pr. 31. januar 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Bente Naver, valuarfirmaet AndelsBoligVurderinger.dk, den 31. januar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 72.853.500, baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,7 % inklusiv inflation.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 12. Beregning af andelsværdi, fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Boligafgift pr. måned	Andels- Indskud	Andelsværdi 31/12 2024	Andelsværdi 31/12 2025
50	Egehegnet 157	5.319	118.100	1.113.589	1.096.074
51	Egehegnet 159	5.726	127.200	1.199.394	1.180.530
52	Egehegnet 161	6.140	136.300	1.285.200	1.264.987
53	Egehegnet 163	6.140	136.300	1.285.200	1.264.987
54	Egehegnet 165	5.726	127.200	1.199.394	1.180.530
55	Egehegnet 167	5.319	118.100	1.113.589	1.096.074
56	Egehegnet 169	8.183	181.800	1.714.229	1.687.268
57	Egehegnet 171	8.183	181.800	1.714.229	1.687.268
58	Egehegnet 173	8.183	181.800	1.714.229	1.687.268
59	Egehegnet 175	8.183	181.800	1.714.229	1.687.268
60	Egehegnet 177	8.183	181.800	1.714.229	1.687.268
61	Egehegnet 179	8.183	181.800	1.714.229	1.687.268
62	Egehegnet 181	8.183	181.800	1.714.229	1.687.268
63	Egehegnet 183	8.183	181.800	1.714.229	1.687.268
64	Egehegnet 185	8.183	181.800	1.714.229	1.687.268
65	Egehegnet 187	5.319	118.100	1.113.589	1.096.074
66	Egehegnet 189	5.726	127.200	1.199.394	1.180.530
67	Egehegnet 191	7.592	168.600	1.589.763	1.564.760
68	Egehegnet 193	7.592	168.600	1.589.763	1.564.760
69	Egehegnet 195	7.592	168.600	1.589.763	1.564.760
70	Egehegnet 197	5.319	118.100	1.113.589	1.096.074
71	Egehegnet 199	5.726	127.200	1.199.394	1.180.530
72	Egehegnet 203	6.140	136.300	1.285.200	1.264.987
73	Egehegnet 205	6.140	136.300	1.285.200	1.264.987
74	Egehegnet 207	6.140	136.300	1.285.200	1.264.987
75	Egehegnet 209	6.140	136.300	1.285.200	1.264.987
77	Egehegnet 211	5.726	127.200	1.199.394	1.180.530
76	Egehegnet 213	5.319	118.100	1.113.589	1.096.074
83	Egehegnet 215	5.726	127.200	1.199.394	1.180.530
82	Egehegnet 217	5.319	118.100	1.113.589	1.096.074
81	Egehegnet 219	7.592	168.600	1.589.763	1.564.760
80	Egehegnet 221	7.592	168.600	1.589.763	1.564.760
78	Egehegnet 223	5.319	118.100	1.113.589	1.096.074
79	Egehegnet 225	5.726	127.200	1.199.394	1.180.530
Afrunding				-70	212
		225.762	5.014.100	47.278.887	46.535.573

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Egeparken II 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 sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksring af indeksslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

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

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

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes §14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til seneste valuarvurdering.

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.”

Hanne Strate

Administrator og dirigent

På vegne af: Sangea

Serienummer: 6f473bbb-ce52-4391-9598-7b381dfc3e35

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-04-24 09:09:34 UTC



Palle Valentin Kubach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Albjerg, Statsautoriseret Revisionspart...

Serienummer: 44626649-c661-4b32-89a7-ee079fa888c2

IP: 212.97.xxx.xxx

2026-04-24 11:43:23 UTC



Jens Kragelund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Egeparken II

Serienummer: 06177684-6c62-425f-8b11-948e4b5b3d1c

IP: 77.213.xxx.xxx

2026-04-25 10:40:18 UTC



Lilian Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Egeparken II

Serienummer: 045abd13-5046-4277-8f9d-3b114f848888

IP: 131.164.xxx.xxx

2026-04-25 10:40:25 UTC



Pernille Kragelund Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Egeparken II

Serienummer: b9e6c07a-5c53-4af5-8482-faf4252b70d7

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-04-26 10:46:54 UTC



Annita Pernille Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Egeparken II

Serienummer: 821cea60-74ab-4604-9b80-798b1d468dc7

IP: 87.52.xxx.xxx

2026-04-26 15:52:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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."

Gert Rønnow

Formand

På vegne af: A/B Egeparken II

Serienummer: e57aa97c-2cfa-44b3-95ee-a674b6990b64

IP: 85.83.xxx.xxx

2026-05-06 22:34:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.