

Andelsboligforeningen

Egeparken II

Egehegnet 157 - 225

2850 Nærum

CVR-nr. 30 03 44 49

Årsrapport for 2020

Administrator:

Administrationsfirmaet

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N

Tlf.: 35 85 44 48

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	19
Anvendt regnskabspraksis	21
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

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, Formand

Jens Kragelund

Lars Rudfeld

Berit Valentin

Mai-Britt Olsen

Administrator

Administrationsfirmaet

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N

Tlf.: 35 85 44 48

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2021

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020 for Andelsboligforeningen Egeparken II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2021

Administrator:

Administrationsfirmaet

Nærum, den 23. marts 2021

Bestyrelsen:

Gert Rønnow, Formand

Jens Kragelund

Lars Rudfeld

Berit Valentin

Mai-Britt Olsen

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 7 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med udfaldet af de forhandlinger, der er igangsat omkring hjemfaldspligt på ejendommen.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugere 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, 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, 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 - 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 2021

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligaft		1.531.720	1.531.700	1.500.700
Øvrige indtægter		0		0
Indtægter i alt		1.531.720	1.531.700	1.500.700
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	738.395	740.000	711.049
Renholdelse	2	127.344	142.500	129.044
Vedligeholdelse, løbende	3	118.913	142.400	162.345
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	265.106	330.000	40.850
Foreningsomkostninger	5	165.662	163.100	143.847
Omkostninger i alt		1.415.420	1.518.000	1.187.135
Resultat før finansielle poster		116.300	13.700	313.565
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger	6	136.854	134.000	136.884
Finansielle poster, netto		136.854	134.000	136.884
Resultat før skat		-20.554	-120.300	176.681
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-20.554	-120.300	176.681
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserve til vedligeholdelse af ejendommen"		50.000	50.000	50.000
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		142.428	143.000	139.562
Overført restandel af årets resultat		-212.982	-313.300	-12.881
		-70.554	-170.300	126.681
Disponeret i alt		-20.554	-120.300	176.681

Balance
pr. 31. december

	note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 6 CH, Nærum By Nærum	7	51.000.000	51.000.000
Dagsværdi pr. 31. december 2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 51.000.000.			
Materielle anlægsaktiver		<u>51.000.000</u>	<u>51.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>51.000.000</u>	<u>51.000.000</u>
Restancer		2.943	0
Øvrige tilgodehavender, forsikringssag		<u>185.517</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>188.460</u>	<u>0</u>
Danske Bank		<u>1.879.252</u>	<u>528.059</u>
Likvide beholdninger		<u>1.879.252</u>	<u>528.059</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.067.712</u>	<u>528.059</u>
Aktiver		<u>53.067.712</u>	<u>51.528.059</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.014.100	5.014.100
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		25.930.000	25.930.000
Overført resultat mv.		15.807.783	15.878.337
Egenkapital før andre reserver		<u>46.751.883</u>	<u>46.822.437</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		491.000	441.000
Andre reserver		<u>491.000</u>	<u>441.000</u>
Egenkapital	8	<u>47.242.883</u>	<u>47.263.437</u>
Prioritetsgæld	9	4.086.248	4.228.675
Forudbetalt boligafgift		4.266	4.266
Mellemværende handler		1.701.858	7.800
Øvrig gæld		32.457	23.881
Gældsforpligtelser	10	<u>5.824.829</u>	<u>4.264.622</u>
Passiver		<u>53.067.712</u>	<u>51.528.059</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter inkl. renovation	644.184	645.000	627.168
Forsikringer	94.211	95.000	83.881
	<u>738.395</u>	<u>740.000</u>	<u>711.049</u>
Note 2. Renholdelse			
Snerydning og vejsalt	0	15.000	8.500
Grundejerforening	127.344	127.500	120.544
	<u>127.344</u>	<u>142.500</u>	<u>129.044</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
Snedker og tømrer	13.990		0
VVS - kloak	0		33.032
Elektriker	0		15.588
Murer	4.500		1.203
Garmester	12.245		5.615
Gastech Energi, servicebesøg	41.252		26.814
Gastech Energi, serviceaftale	39.672	42.400	40.365
Fællesarealer	6.625		978
Småanskaffelser mv.	629		0
Vedligeholdelsesplan	0		38.750
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
	<u>118.913</u>	<u>142.400</u>	<u>162.345</u>
Note 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning gasfyr	41.875	80.000	40.850
Rensning af tage og tagrender	223.231	250.000	0
	<u>265.106</u>	<u>330.000</u>	<u>40.850</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
Note 5. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	54.400	54.400	53.900
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.000	16.000	15.200
Advokat omkostninger	5.986		13.176
Valuarvurdering	25.000	30.000	0
Energimærke	11.700		0
Øvrige honorar	1.500		1.500
Fælleshus, el, gas og forsikring	21.852	15.000	10.226
Fælleshus, vedligeholdelse	0	10.000	13.898
Kontorhold, bestyrelsen	1.602		3.000
Møder, generalforsamlinger og fællesmiddag m.v.	20.502	29.700	27.489
Gebyrer m.v.	4.720	8.000	4.663
Øvrige foreningsomkostninger	2.400		795
	<u>165.662</u>	<u>163.100</u>	<u>143.847</u>
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	133.205	134.000	136.884
Renter banker (negative rente indlån)	3.649		0
	<u>136.854</u>	<u>134.000</u>	<u>136.884</u>

Noter til balancen

	2020 kr.	2019 kr.
Note 7. Ejendommen, Matr. nr. 6 CH, Nærum By Nærum		
Kostpris 1. januar	25.070.000	25.070.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	25.070.000	25.070.000
Opskrivninger 1. januar	25.930.000	25.930.000
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	25.930.000	25.930.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	51.000.000	51.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 51.000.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Den offentlige ejendomsvurdering er anvendt som indikator til at understøtte rimeligheden i det regnskabsmæssige skøn over ejendommens dagsværdi.

Hjemfaldspligt

Christian Nielsens Fond solgte i sin tid til Boligfonden Bikuben som byggede ejendommene.

Ved udstykningen i 1979 blev ejendommene underkastet hjemfaldspligt til den oprindelige ejer af grunden (Christian Nielsens Fond), der i år 2060 kan forlange ejendommen tilbageskødet mod betaling af af den oprindelige grundkøbesum kr. 15.500.025.

Der er tinglyst følgende deklaration:

"Deklaration om hjemfaldspligt til Christian Nielsens Fond den 1. januar 2060. Fonden kan udnytte hjemfaldsretten med mindst 3 og højst 5 års varsel til en 1. januar til den i tingbogen noterede ejer mod tilbagebetaling af den oprindelige pris for jorden excl. byggemodning og bygninger."

Der er igangsat undersøgelser og forhandlinger om muligheder for frikøb eller udsættelse.

Bestyrelsen indhentede sidste år en valuarvurdering på kr. 61.900.000 pr. 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Mike Biran og Michael Tholdsen fra EDC Erhverv Poul Bech. Valuarerne påpeger dog, at forudsætning for deres vurderingen er, at hjemfaldspligten bliver frikøbt.

Noter til balancen - fortsat

Note 8. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv. af ejendommen	Reserve til vedligeholdelse	I alt
Saldo pr. 1. januar	5.014.100	25.930.000	15.878.337	46.822.437	0	441.000	47.263.437
Årets opskrivning		0		0			0
Reserveret til vedligeholdelse						50.000	50.000
Overført af årets resultat			-70.554	-70.554			-70.554
Saldo 31. december	5.014.100	25.930.000	15.807.783	46.751.883	0	491.000	47.242.883

Noter til balancen, fortsat

Note 9. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2020 kr.	Betalte afdrag 2020 kr.	=		Regnskabs- mæssig værdi 31/12 kr.	Næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/12 kr.
					Nominel restgæld	pantebrevs- restgæld 31/12 kr.			
Realkredit Danmark, obligationslån, variabel rente opr. kr. 1.030.000, inkonvertibel Rente ult. 2020 = -0,1452 % p.a. Næste rentetilpasning 1/1 2021	100,04	10	2.216	41.622	412.921	412.921	412.921	41.574	413.086
Realkredit Danmark, kontantlån, pålyd. rente 2,5 % opr. kr. 4.193.000, konvertibel rentesats 2,9556 %	105,11	24,50	130.989	100.806	3.673.327	3.673.327	3.673.327	103.818	3.860.930
			133.205	142.428	4.086.248	4.086.248	4.086.248	145.392	4.274.016

Noter til balancen - fortsat

Note 10. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 3.940.856 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 9.

Note 11. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

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 12, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er udover pantebrevene stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 5.223.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der ikke er 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

Christian Nielsens Fond solgte i sin tid til Boligfonden Bikuben som byggede ejendommene.

Der er tinglyst følgende deklaration:

"Deklaration om hjemfaldspligt til Christian Nielsens Fond den 1. januar 2060. Fonden kan udnytte hjemfaldsretten med mindst 3 og højst 5 års varsel til en 1. januar til den i tingbogen noterede ejer mod tilbagebetaling af den oprindelige pris for jorden excl. byggemodning og bygninger."

Der er igangsat undersøgelser og forhandlinger om muligheder for frikøb eller udsættelse.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 12. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Egeparken II 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

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2018	2019	2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal stk.	BBR Areal 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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 12. Nøgleoplysninger, fortsat

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.000.000	17.870

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	491.000	172

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,96

	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 12. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	131.486	* 12 /	2.854	553
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.854	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.854	0

		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	80	62	-7

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.315
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.316
K3	Teknisk andelsværdi	17.631

		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	65	57	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	10	14	93
M3	Vedligeholdelse i alt	75	71	135

		%
P	Friværdi	89

		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	48	49	50

Øvrige noter til årsregnskabet

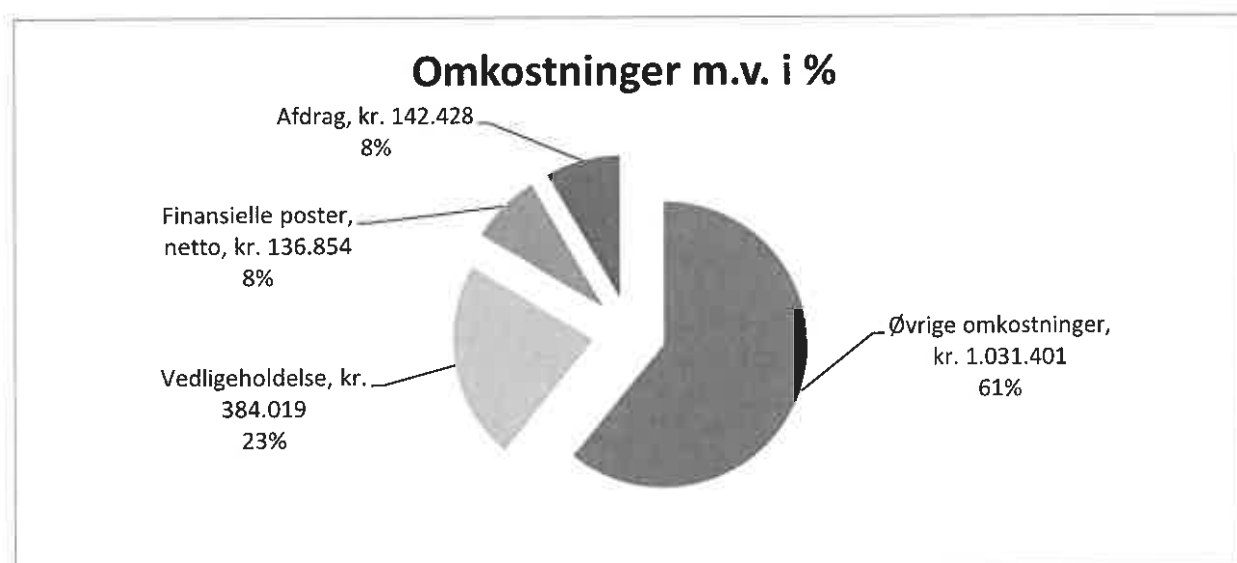
Note 12. Nøgleoplysninger, fortsat

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele (B1+B2)	kr./m ² totalejd. iflg. B6
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Offentlig ejendomsvurdering	17.870	17.870
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	8.784	8.784
Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	1.316	1.316
Foreslået andelsværdi	16.315	16.315
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	172	172

	kr./m ²	%
Boligaftalt ultimo året pr. andelskv. ultimo (se H1)	553	
Boligaftalt i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året		100



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, offentlig ejendomsværdi samt vedtægternes § 14:

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		46.751.883
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	4.086.248	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-4.274.016</u>	<u>-187.768</u>
		<u>46.564.115</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Det skal ligeledes oplyses, at der er tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom til den oprindelige ejer af grunden Chr. Nielsens Fond, der i år 2060 kan forlange ejendommen tilbageskødet mod tilbagebetaling af den oprindelige grundkøbesum.

Resultatet af de igangsatte forhandlinger med Chr. Nielsens Fond omkring hjemfaldspligten kan betyde, at andelsværdiberegningen bliver anderledes og at andelsværdien rykker sig.

	<u>46.564.115</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	5.014.100	<u>9,2866</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 1. juli 2020	<u>9,2979</u>
---	---------------

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 13. Beregning af andelsværdi, fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Boligafgift pr. måned	Andels- Indskud	Andelsværdi 31/12 2019	Andelsværdi 31/12 2020
50	Egehegnet 157	3.098	118.100	1.098.082	1.096.747
51	Egehegnet 159	3.335	127.200	1.182.693	1.181.256
52	Egehegnet 161	3.576	136.300	1.267.304	1.265.764
53	Egehegnet 163	3.576	136.300	1.267.304	1.265.764
54	Egehegnet 165	3.335	127.200	1.182.693	1.181.256
55	Egehegnet 167	3.098	118.100	1.098.082	1.096.747
56	Egehegnet 169	4.766	181.800	1.690.358	1.688.304
57	Egehegnet 171	4.766	181.800	1.690.358	1.688.304
58	Egehegnet 173	4.766	181.800	1.690.358	1.688.304
59	Egehegnet 175	4.766	181.800	1.690.358	1.688.304
60	Egehegnet 177	4.766	181.800	1.690.358	1.688.304
61	Egehegnet 179	4.766	181.800	1.690.358	1.688.304
62	Egehegnet 181	4.766	181.800	1.690.358	1.688.304
63	Egehegnet 183	4.766	181.800	1.690.358	1.688.304
64	Egehegnet 185	4.766	181.800	1.690.358	1.688.304
65	Egehegnet 187	3.098	118.100	1.098.082	1.096.747
66	Egehegnet 189	3.335	127.200	1.182.693	1.181.256
67	Egehegnet 191	4.421	168.600	1.567.626	1.565.721
68	Egehegnet 193	4.421	168.600	1.567.626	1.565.721
69	Egehegnet 195	4.421	168.600	1.567.626	1.565.721
70	Egehegnet 197	3.098	118.100	1.098.082	1.096.747
71	Egehegnet 199	3.335	127.200	1.182.693	1.181.256
72	Egehegnet 203	3.576	136.300	1.267.304	1.265.764
73	Egehegnet 205	3.576	136.300	1.267.304	1.265.764
74	Egehegnet 207	3.576	136.300	1.267.304	1.265.764
75	Egehegnet 209	3.576	136.300	1.267.304	1.265.764
77	Egehegnet 211	3.335	127.200	1.182.693	1.181.256
76	Egehegnet 213	3.098	118.100	1.098.082	1.096.747
83	Egehegnet 215	3.335	127.200	1.182.693	1.181.256
82	Egehegnet 217	3.098	118.100	1.098.082	1.096.747
81	Egehegnet 219	4.421	168.600	1.567.626	1.565.721
80	Egehegnet 221	4.421	168.600	1.567.626	1.565.721
78	Egehegnet 223	3.098	118.100	1.098.082	1.096.747
79	Egehegnet 225	3.335	127.200	1.182.693	1.181.256
Afrunding				-191	174
		131.486	5.014.100	46.620.409	46.564.115

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Egeparken II er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningen vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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 m.v.

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 12 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. 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.

Andelsboligforeningen Egeparken II

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
		kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.000.000	17.870	
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	491.000	172	
			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift		553	
			kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi		16.315	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		1.316	
K3	Teknisk andelsværdi		17.631	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
			%	
P	Friværdi		89	