

Andelsboligforeningen

Egeparken II

Egehegnet 157 - 225

2850 Nærum

CVR-nr. 30 03 44 49

Årsrapport for 2021

Administrator:

Administrationsfirmaet I/S

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N

Tlf.: 35 85 44 48

Indholdsfortegnelse

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

Lilian Henriksen

Mai-Britt Olsen

Administrator

Administrationsfirmaet I/S

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 / 2022

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Albjerg.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 16. marts 2022

Bestyrelsen:

Gert Rønnow, Formand

Jens Kragelund

Lars Rudfeld

Lilian Henriksen

Mai-Britt Olsen

Administratoreklæring

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

København, den 16. marts 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 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, 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 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 regnskabs-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 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 16. marts 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere		1.615.510	1.620.000	1.531.720
Andre indtægter		0	0	0
Indtægter i alt		<u>1.615.510</u>	<u>1.620.000</u>	<u>1.531.720</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	1	759.960	760.600	738.395
Renholdelse og udenomarealer	2	141.657	137.500	127.344
Vedligeholdelse, løbende	3	65.639	286.700	118.913
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	0	0	265.106
Foreningsomkostninger	5	152.749	157.400	165.662
Omkostninger i alt		<u>1.120.005</u>	<u>1.342.200</u>	<u>1.415.420</u>
Resultat før finansielle poster		<u>495.505</u>	<u>277.800</u>	<u>116.300</u>
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger	6	130.545	132.000	136.854
Finansielle poster, netto		<u>130.545</u>	<u>132.000</u>	<u>136.854</u>
Resultat før skat		364.960	145.800	-20.554
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>364.960</u>	<u>145.800</u>	<u>-20.554</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	50.000
Overført restandel af årets resultat		364.960	145.800	-70.554
		<u>364.960</u>	<u>145.800</u>	<u>-20.554</u>
Likviditetsresultat				
Årets resultat		364.960	145.800	-20.554
Betalte prioritetsafdrag		-145.711	-145.000	-142.428
Likviditetsresultat i alt		<u>219.249</u>	<u>800</u>	<u>-162.982</u>

Balance**pr. 31. december**

	note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 6 CH, Nærum By Nærum	7	25.070.000	25.070.000
Værdiansat til kostpris			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 51.000.000.			
Materielle anlægsaktiver		<u>25.070.000</u>	<u>25.070.000</u>
Anlægsaktiver		<u>25.070.000</u>	<u>25.070.000</u>
Restancer		6.197	2.943
Tilgodehavender, forsikringssag		0	185.517
Øvrige tilgodehavender		<u>1.566</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>7.763</u>	<u>188.460</u>
Danske Bank		<u>592.983</u>	<u>1.879.252</u>
Likvide beholdninger		<u>592.983</u>	<u>1.879.252</u>
Omsætningsaktiver		<u>600.746</u>	<u>2.067.712</u>
Aktiver		<u>25.670.746</u>	<u>27.137.712</u>

Balance**pr. 31. december**

	note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.014.100	5.014.100
Reserve for opskrivning af ejendommen		0	0
Overført resultat mv.		16.172.743	15.807.783
Egenkapital før andre reserver		<u>21.186.843</u>	<u>20.821.883</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		491.000	491.000
Andre reserver		<u>491.000</u>	<u>491.000</u>
Egenkapital		<u>21.677.843</u>	<u>21.312.883</u>
Prioritetsgæld	8	3.792.100	3.940.531
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.792.100</u>	<u>3.940.531</u>
Prioritetsgæld	8	148.432	145.717
Forudbetalt boligafgift		4.266	4.266
Mellemværende handler		5.025	1.701.858
Øvrig gæld		43.080	32.457
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>200.803</u>	<u>1.884.298</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.992.903</u>	<u>5.824.829</u>
Passiver		<u>25.670.746</u>	<u>27.137.712</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	9		
Nøgleoplysninger	10		
Beregning af andelsværdi	11		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 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	25.930.000
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-25.930.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	15.807.783	15.878.337
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	0	0
Overført til andre reserver (værdiforringelse	0	0
Rest af årets resultat	364.960	-70.554
	<u>16.172.743</u>	<u>15.807.783</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>21.186.843</u>	<u>20.821.883</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	0	0
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	491.000	441.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	50.000
Anvendt i året	0	0
	<u>491.000</u>	<u>491.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>491.000</u>	<u>491.000</u>
Andre reserver	<u>491.000</u>	<u>491.000</u>
Egenkapital i alt	<u>21.677.843</u>	<u>21.312.883</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter inkl. renovation	654.384	655.000	644.184
Forsikringer	105.576	105.600	94.211
	<u>759.960</u>	<u>760.600</u>	<u>738.395</u>

Note 2. Renholdelse og udenomarealer			
Snerydning og vejsalt	14.313	10.000	0
Grundejerforening	127.344	127.500	127.344
	<u>141.657</u>	<u>137.500</u>	<u>127.344</u>

Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
Snedker og tømrer	0		13.990
VVS - kloak	9.258		0
Elektriker	3.508		0
Murer	5.464		4.500
Glarmester	14.536		12.245
Gastech Energi, servicebesøg	29.269	41.700	41.252
Gastech Energi, serviceaftale	0		39.672
Fællesarealer	3.125		6.625
Småanskaffelser mv.	479		629
Budgetteret vedligeholdelse	0	245.000	0
	<u>65.639</u>	<u>286.700</u>	<u>118.913</u>

Note 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning gasfyr	0		41.875
Rensning af tage og tagrender	0		223.231
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>265.106</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	54.900	54.900	54.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.800	16.800	16.000
Advokat omkostninger	0		5.986
Valuarvurdering	18.750	30.000	25.000
Energimærke	0		11.700
Øvrige honorar	1.500		1.500
Fælleshus, el, gas og forsikring mv.	23.263	25.000	21.852
Kontorhold, bestyrelsen	2.929		1.602
Møder, generalforsamlinger og fællesmiddag m.v.	21.966	21.500	20.502
Gebyrer m.v.	4.966	9.200	4.720
Kontingent ABF	6.732		0
Øvrige foreningsomkostninger	943		2.400
	<u>152.749</u>	<u>157.400</u>	<u>165.662</u>
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	128.707	130.000	133.205
Renter banker (negative renterindlån)	1.838	2.000	3.649
	<u>130.545</u>	<u>132.000</u>	<u>136.854</u>

Noter til balancen

	2021 kr.	2020 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	0	25.930.000
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	-25.930.000
Opskrivninger 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.070.000	25.070.000

Ejendommen er indregnet til kostpris.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 51.000.000.

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. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
Realkredit Danmark, obligationslån, variabel rente	1.292	41.899	371.717	371.023	412.921
Realkredit Danmark, kontantlån, fast rente	127.415	103.812	3.745.130	3.569.509	3.673.327
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				3.940.532	4.086.248
	<u>128.707</u>	<u>145.711</u>	<u>4.116.847</u>	<u>3.940.532</u>	<u>4.086.248</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	148.432	145.717
Lang del af gæld (mere end 1 år)	3.792.100	3.940.531
	<u>3.940.532</u>	<u>4.086.248</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	3.166.373	3.312.084

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, obligationslån : Hovedstol kr. 1.030.000. Variabel rente Flex.lån, inkonvertibelt.

næste rente fastsættes 1. januar. Rente for 2. halvår 2021 = 0,3248 % p.a. Restløbetid 9 år.

Næste års afdrag udgør kr. 41.511.

Realkredit Danmark, kontantlån: Hovedstol kr. 4.193.000. Pålydende rente 2,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 2,9556% Restløbetid 23½ år. Næste års afdrag udgør kr. 106.921.

Noter til balancen - fortsat

Note 9. 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 10, 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 10. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		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

	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: Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 10. 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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		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 10. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligaft	145.000	* 12 /	2.854	610
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.854	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.854	0

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	62	-7	128

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.447
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.189
K3	Teknisk andelsværdi	17.636

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	42	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	14	93	0
M3	Vedligeholdelse i alt	71	135	23

		%
P	Friværdi	84

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	49	50	51

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 11. 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		21.186.843
Ejendom, regnskabsmæssig værdi (kostpris)	-25.070.000	
Ejendom, offentlige ejendomsværdi 1. oktober 2020	<u>51.000.000</u>	25.930.000
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	3.940.532	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-4.116.847</u>	-176.315
		<u>46.940.528</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020.

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>46.940.528</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	5.014.100	<u>9,3617</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 31. maj 2021	<u>9,2866</u>
---	---------------

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 11. Beregning af andelsværdi, fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Boligafgift pr. måned	Andels- Indskud	Andelsværdi 31/12 2020	Andelsværdi 31/12 2021
50	Egehegnet 157	3.416	118.100	1.096.747	1.105.617
51	Egehegnet 159	3.678	127.200	1.181.256	1.190.808
52	Egehegnet 161	3.943	136.300	1.265.764	1.276.000
53	Egehegnet 163	3.943	136.300	1.265.764	1.276.000
54	Egehegnet 165	3.678	127.200	1.181.256	1.190.808
55	Egehegnet 167	3.416	118.100	1.096.747	1.105.617
56	Egehegnet 169	5.256	181.800	1.688.304	1.701.957
57	Egehegnet 171	5.256	181.800	1.688.304	1.701.957
58	Egehegnet 173	5.256	181.800	1.688.304	1.701.957
59	Egehegnet 175	5.256	181.800	1.688.304	1.701.957
60	Egehegnet 177	5.256	181.800	1.688.304	1.701.957
61	Egehegnet 179	5.256	181.800	1.688.304	1.701.957
62	Egehegnet 181	5.256	181.800	1.688.304	1.701.957
63	Egehegnet 183	5.256	181.800	1.688.304	1.701.957
64	Egehegnet 185	5.256	181.800	1.688.304	1.701.957
65	Egehegnet 187	3.416	118.100	1.096.747	1.105.617
66	Egehegnet 189	3.678	127.200	1.181.256	1.190.808
67	Egehegnet 191	4.876	168.600	1.565.721	1.578.383
68	Egehegnet 193	4.876	168.600	1.565.721	1.578.383
69	Egehegnet 195	4.876	168.600	1.565.721	1.578.383
70	Egehegnet 197	3.416	118.100	1.096.747	1.105.617
71	Egehegnet 199	3.678	127.200	1.181.256	1.190.808
72	Egehegnet 203	3.943	136.300	1.265.764	1.276.000
73	Egehegnet 205	3.943	136.300	1.265.764	1.276.000
74	Egehegnet 207	3.943	136.300	1.265.764	1.276.000
75	Egehegnet 209	3.943	136.300	1.265.764	1.276.000
77	Egehegnet 211	3.678	127.200	1.181.256	1.190.808
76	Egehegnet 213	3.416	118.100	1.096.747	1.105.617
83	Egehegnet 215	3.678	127.200	1.181.256	1.190.808
82	Egehegnet 217	3.416	118.100	1.096.747	1.105.617
81	Egehegnet 219	4.876	168.600	1.565.721	1.578.383
80	Egehegnet 221	4.876	168.600	1.565.721	1.578.383
78	Egehegnet 223	3.416	118.100	1.096.747	1.105.617
79	Egehegnet 225	3.678	127.200	1.181.256	1.190.808
Afrunding				174	28
		145.000	5.014.100	46.564.115	46.940.528

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 som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende område:

Andelsboligforeningen har ændret regnskabspraksis vedrørende værdiansættelse af ejendommen. Værdiansættelsen er ændret fra dagsværdi til kostpris under henvisning til reglerne om fastholdt værdi i andelsboligloven. (offentlig ejendomsværdi).

Ændringen har medført en nedskrivning af den regnskabsmæssige egenkapitalen med kr. 25.930.000.

Ændringen har ikke påvirket andelskroneberegningen.

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 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 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, indeksering af indekslån, 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, herunder mellemregning med andelshavere, 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 10, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. 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 offentlige ejendomsværdi.

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		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	610

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.447
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.189
K3	Teknisk andelsværdi	17.636

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

		%
P	Friværdi	84