

Andelsboligforeningen

Egeparken II

Egehegnet 157 - 225

2850 Nærum

CVR-nr. 30 03 44 49

Årsrapport for 2024

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

Annita Andersen

Parisa Eliassen

Lilian Henriksen

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

/

2025

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 7. april 2025

Bestyrelsen:

Gert Rønnow, Formand

Jens Kragelund

Annita Andersen

Parisa Eliassen

Lilian Henriksen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 7. april 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 7. april 2025

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere		1.814.660	1.825.000	1.821.671
Øvrige indtægter		0	0	11.860
Indtægter i alt		<u>1.814.660</u>	<u>1.825.000</u>	<u>1.833.531</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	1	816.055	809.600	796.662
Renholdelse og udenomsarealer	2	175.157	173.300	154.701
Vedligeholdelse, løbende	3	182.524	237.000	298.238
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	84.866	80.000	123.216
Foreningsomkostninger	5	183.964	183.800	130.293
Omkostninger i alt		<u>1.442.566</u>	<u>1.483.700</u>	<u>1.503.110</u>
Resultat før finansielle poster		<u>372.094</u>	<u>341.300</u>	<u>330.421</u>
Finansielle indtægter	6	1.544	500	139
Finansielle omkostninger	7	127.684	128.000	120.966
Finansielle poster, netto		<u>126.140</u>	<u>127.500</u>	<u>120.827</u>
Resultat før skat		245.954	213.800	209.594
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>245.954</u>	<u>213.800</u>	<u>209.594</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	50.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat		245.954	213.800	159.594
		<u>245.954</u>	<u>213.800</u>	<u>209.594</u>
Likviditetsresultat				
Årets resultat		245.954	213.800	209.594
Betalte prioritetsafdrag		-150.214	-150.200	-151.743
Likviditetsresultat i alt		<u>95.740</u>	<u>63.600</u>	<u>57.851</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 6 CH, Nærum By			
Nærum	8	25.070.000	25.070.000
Materielle anlægsaktiver		<u>25.070.000</u>	<u>25.070.000</u>
Anlægsaktiver		<u>25.070.000</u>	<u>25.070.000</u>
Restancer		0	0
Øvrige tilgodehavender		4.450	0
Tilgodehavender		<u>4.450</u>	<u>0</u>
Danske Bank		732.897	560.258
Likvide beholdninger		<u>732.897</u>	<u>560.258</u>
Omsætningsaktiver		<u>737.347</u>	<u>560.258</u>
Aktiver		<u>25.807.347</u>	<u>25.630.258</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.014.100	5.014.100
Reserve for opskrivning af ejendommen		0	0
Overført resultat mv.		-5.532.599	16.305.890
Egenkapital før andre reserver		<u>-518.499</u>	<u>21.319.990</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		22.158.278	73.835
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		541.000	541.000
Andre reserver		<u>22.699.278</u>	<u>614.835</u>
Egenkapital		<u>22.180.779</u>	<u>21.934.825</u>
Prioritetsgæld	9	<u>3.334.945</u>	<u>3.489.891</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.334.945</u>	<u>3.489.891</u>
Prioritetsgæld	9	154.946	150.214
Forudbetalt boligafgift		679	4.265
Mellemværende handler		5.225	9.075
Øvrig gæld		130.773	41.988
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>291.623</u>	<u>205.542</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.626.568</u>	<u>3.695.433</u>
Passiver		<u>25.807.347</u>	<u>25.630.258</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	10		
Nøgleoplysninger	11		
Beregning af andelsværdi	12		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 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	16.305.890	16.113.131
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	59.949	33.165
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	-22.144.392	0
Rest af årets resultat	245.954	159.594
	<u>-5.532.599</u>	<u>16.305.890</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-518.499</u>	<u>21.319.990</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	73.835	107.000
Overført til/fra "Overført resultat" (andelsværdi)	22.144.392	0
Overført til/fra "Overført resultat" (kursregulering prioritetsgæld)	-59.949	-33.165
	<u>22.158.278</u>	<u>73.835</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	541.000	491.000
Reserveret i året	0	50.000
Anvendt i året	0	0
	<u>541.000</u>	<u>541.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>22.699.278</u>	<u>614.835</u>
Andre reserver	<u>22.699.278</u>	<u>614.835</u>
Egenkapital i alt	<u>22.180.779</u>	<u>21.934.825</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Grundskyld	502.441	502.500	657.758
Renovation m.v.	170.240	183.100	0
Forsikringer	143.374	124.000	138.904
	<u>816.055</u>	<u>809.600</u>	<u>796.662</u>
Note 2. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning og vejsalt	12.638	10.000	6.312
Grundejerforening	162.519	163.300	148.389
	<u>175.157</u>	<u>173.300</u>	<u>154.701</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	0		78.688
VVS - kloak	17.965		14.785
Elektriker	0		4.688
Snedker og tømrer	40.375		41.446
Glarmester	19.668		30.076
Gastech Energi	101.309	50.000	101.117
Fællesarealer	3.125		26.938
Småanskaffelser mv.	82		500
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	187.000	0
	<u>182.524</u>	<u>237.000</u>	<u>298.238</u>
Note 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning gasfyr	84.866	80.000	123.216
	<u>84.866</u>	<u>80.000</u>	<u>123.216</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 5. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	62.300	62.300	59.300
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.400	19.400	18.500
Valuarvurdering	18.070		0
Ejendomsrådgivning	8.438	40.000	0
Øvrige honorar	1.500		1.500
Fælleshus, el, gas og forsikring mv.	21.179	22.600	21.560
Kontorhold, bestyrelsen	2.000	2.000	2.000
Møder, generalforsamlinger og fællesmiddag m.v.	25.463	30.000	11.540
Gebyrer m.v.	8.431	7.500	7.022
Kontingent ABF	8.228	0	7.888
Øvrige foreningsomkostninger	8.955	0	983
	<u>183.964</u>	<u>183.800</u>	<u>130.293</u>
Note 6. Finansielle indtægter			
Bankrenter	<u>1.544</u>	<u>500</u>	<u>139</u>
	<u>1.544</u>	<u>500</u>	<u>139</u>
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	<u>127.684</u>	<u>128.000</u>	<u>120.966</u>
	<u>127.684</u>	<u>128.000</u>	<u>120.966</u>

Noter til balancen

	2024 kr.	2023 kr.
Note 8. 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	<u>25.070.000</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>25.070.000</u></u>	<u><u>25.070.000</u></u>
Valuarvurdering pr. 31. december	<u><u>72.853.500</u></u>	<u><u>0</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.	2024 kr.	2023 kr.
Realkredit Danmark, obligationslån	11.641	36.807	256.651	250.826	287.633
Realkredit Danmark, kontantlån	116.043	113.407	3.219.354	3.239.065	3.352.472
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				3.489.891	3.640.105
				-13.886	-73.835
		<u>150.214</u>	<u>3.476.005</u>	<u>3.476.005</u>	<u>3.566.270</u>
Betalte renter	<u>127.684</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	154.946	150.214
Lang del af gæld (mere end 1 år)	3.334.945	3.489.891
	<u>3.489.891</u>	<u>3.640.105</u>
Restgæld efter 5 år	<u>2.664.078</u>	<u>2.839.912</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, obligationslån : Oprindelig hovedstol kr. 1.030.000. Variabel rente Flex.lån, inkonvertibelt. Næste rentetilpasning 1. januar 2027. Rente for 2024 = 3,5996% p.a.
Restløbetid 6 år. Næste års afdrag udgør kr. 38.150 .

Realkredit Danmark, kontantlån: Oprindelig hovedstol kr. 4.193.000. Pålydende rente 2,5 % p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,9556 % p.a. Restløbetid 20 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 116.796 .

Noter til balancen - fortsat

Note 10. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 5.223.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 25.070.000.

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

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."

På ekstraordinære generalforsamling den 24. februar 2025 blev det vedtaget at frikøbe tilbagekøbsretten.

Til finansiering af tilbagekøbet blev det endvidere besluttet at optage lån med provenu på kr. 21.040.000. Danske Bank har stillet garanti for lånet.

Bortfald af hjemfaldspligt er anmeldt til aflysning i tingbogen men aflysningen er ikke endelig eksekveret.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 11. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	Antal stk.
		2022	2023	2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	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
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

	Sæt kryds	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	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Sæt kryds		Ja	Nej
	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
F2		kr.	kr. pr. m ²	
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.853.500	25.527	
F3		kr.	kr. pr. m ²	
	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.699.278	7.953	
F4		%		
	Reserver i procent af ejendomsværdi	31,16		
G1	Sæt kryds		Ja	Nej
	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	Boligaft	152.260	* 12 /	2.854	640
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.854	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.854	0

		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	17	73	86

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.566
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.012
K3	Teknisk andelsværdi	17.578

		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	141	104	64
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	13	43	30
M3	Vedligeholdelse i alt	154	147	94

		%
P	Friværði	85,53

		År 2022	År 2023	År 2024
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	52	53	53

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		-518.499
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi (kostpris)	-25.070.000	
Ejendom, Valuarvurdering pr. 31. december 2024	<u>72.853.500</u>	47.783.500
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	3.489.891	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-3.476.005</u>	13.886
		<u>47.278.887</u>
	<u>47.278.887</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	5.014.100	<u>9,4292</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2024	<u>9,4381</u>
---	---------------

Ejendommen er værdiansat 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 % inkl. inflation.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 12. Beregning af andelsværdi, fortsat

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	10	år
OMK-leje pr. m2	1.600	kr./m2

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 2023	Andelsværdi 31/12 2024
50	Egehegnet 157	3.587	118.100	1.114.640	1.113.589
51	Egehegnet 159	3.862	127.200	1.200.526	1.199.394
52	Egehegnet 161	4.141	136.300	1.286.413	1.285.200
53	Egehegnet 163	4.141	136.300	1.286.413	1.285.200
54	Egehegnet 165	3.862	127.200	1.200.526	1.199.394
55	Egehegnet 167	3.587	118.100	1.114.640	1.113.589
56	Egehegnet 169	5.519	181.800	1.715.847	1.714.229
57	Egehegnet 171	5.519	181.800	1.715.847	1.714.229
58	Egehegnet 173	5.519	181.800	1.715.847	1.714.229
59	Egehegnet 175	5.519	181.800	1.715.847	1.714.229
60	Egehegnet 177	5.519	181.800	1.715.847	1.714.229
61	Egehegnet 179	5.519	181.800	1.715.847	1.714.229
62	Egehegnet 181	5.519	181.800	1.715.847	1.714.229
63	Egehegnet 183	5.519	181.800	1.715.847	1.714.229
64	Egehegnet 185	5.519	181.800	1.715.847	1.714.229
65	Egehegnet 187	3.587	118.100	1.114.640	1.113.589
66	Egehegnet 189	3.862	127.200	1.200.526	1.199.394
67	Egehegnet 191	5.120	168.600	1.591.264	1.589.763
68	Egehegnet 193	5.120	168.600	1.591.264	1.589.763
69	Egehegnet 195	5.120	168.600	1.591.264	1.589.763
70	Egehegnet 197	3.587	118.100	1.114.640	1.113.589
71	Egehegnet 199	3.862	127.200	1.200.526	1.199.394
72	Egehegnet 203	4.141	136.300	1.286.413	1.285.200
73	Egehegnet 205	4.141	136.300	1.286.413	1.285.200
74	Egehegnet 207	4.141	136.300	1.286.413	1.285.200
75	Egehegnet 209	4.141	136.300	1.286.413	1.285.200
77	Egehegnet 211	3.862	127.200	1.200.526	1.199.394
76	Egehegnet 213	3.587	118.100	1.114.640	1.113.589
83	Egehegnet 215	3.862	127.200	1.200.526	1.199.394
82	Egehegnet 217	3.587	118.100	1.114.640	1.113.589
81	Egehegnet 219	5.120	168.600	1.591.264	1.589.763
80	Egehegnet 221	5.120	168.600	1.591.264	1.589.763
78	Egehegnet 223	3.587	118.100	1.114.640	1.113.589
79	Egehegnet 225	3.862	127.200	1.200.526	1.199.394
Afrunding				242	-65
		152.260	5.014.100	47.323.825	47.278.887

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 renteomkostninger 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, indeksering 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets 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 årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korregeret til seneste valuarvurdering.

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	72.853.500	25.527

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.699.278	7.953

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	640

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.566
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.012
K3	Teknisk andelsværdi	17.578

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

		%
P	Friværdi	85,53

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: Administrationsfirmaet

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

IP: 80.199.xxx.xxx

2025-05-20 10:22:50 UTC



Annita Pernille Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Egeparken II

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-20 10:24:56 UTC



Palle Valentin Kubach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Albjerg, Statsautoriseret Revisionspart...

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

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-05-20 10:56:54 UTC



Jens Kragelund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Egeparken II

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

IP: 77.213.xxx.xxx

2025-05-20 12:18:32 UTC



Lilian Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Egeparken II

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-05-20 19:56:34 UTC



Parisa Ghasemkhani Eliassen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Egeparken II

Serienummer: 2db08f8f-63a6-4f61-9622-efb78ee0c5c8

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-21 11:23:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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

2025-05-21 11:35:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: J0583-3L24R-Q11B3-X90MY-8J5XQ-GYJ13

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.