

Andelsboligforeningen
Ellebækvej 38-48 og 41-47
Årsrapport for 2025

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningsnavn : Andelsboligforeningen "Ellebækvej 38-48 og 41-47

Foreningsadresse : Ellebækvej 38-48 og 41-47, 2820 Gentofte

CVR-nr. : 30 15 20 18

Matr. nr. : 14 dr, 14 ds, 14 dt og 14 du, Vangede

Andelshavere : 52 andelsboliger

Bestyrelse : Atle Sandø
Karin Østerstrøm
Kirsten Elvstrøm
Tage M. Meincke
Christina Bolette Falk Wulff

Administrator : Skovgaard Alsig Advokater
Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.
1414 København K
tlf. 33 13 11 30
Mail: info@skovgaardalsig.dk

Revisor : Christensen Kjarulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø
tlf. 33 30 15 15
Mail: ck@ck.dk

Regnskabsår : 1. januar - 31. december

Indholdsfortegnelse

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Ledelsespåtegning.....	2
Administratørerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december	9 - 10
Egenkapitalopgørelse 31. december.....	11
Noter 1 - 19.....	12 - 17
Andelsværdiberegning - note 20.....	18 - 21
Nøgleoplysninger.....	22 - 24
Likviditetsoversigt.....	25

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2025 for Andelsboligforeningen Ellebækvej 38-48 og 41-47.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Bestyrelsen har gennemgået noten om nøgleoplysninger, der fremgår af årsregnskabet. Gennemgangen har omfattet både de anførte oplysninger og nøgletal og beregninger heraf.

Bestyrelsen har gennemgået andelskroneberegningen, der fremgår af årsregnskabet. Gennemgangen har omfattet såvel de anvendte principper for opgørelse af andelskronen som selve beregningen.

Vi kan bekræfte at der ikke er politisk eksponerede personer (PEP) eller nærtstående og/eller nære samarbejdspartnere til en PEP tilknyttet andelsboligforening.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2025

I bestyrelsen:

Atle Sandø (formand)

Karin Østerstrøm

Kirsten Elvstrøm

Tage M. Meincke

Christina Bolette Falk Wulff

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Ellebækvej 38-48 og 41-47 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 26. januar 2025

Administrator:

Skovgaard Alsig Advokater

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ellebækvej 38-48 og 41-47

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Ellebækvej 38-48 og 41-47 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores 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 Ellebækvej 38-48 og 41-47 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse 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 foreningens ledelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 ledelsens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

København, den 26. januar 2025

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen

Statsautoriseret revisor
MNE nr. 23492

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ellebækvej 38-48 og 41-47 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 årsregnskabet 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af regnskabsperiodens renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen optages i balancen til anskaffelsessum med tillæg af senere afholdte forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"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 reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

Andelsværdier

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

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

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

Resultatopgørelse

INDTÆGTER:	Note	2025	Budget	2024
			Ej revideret 2025	
Boligafgifter		2.113.194	2.113.200	2.113.194
Antenneindtægter.....		77.704	76.000	84.686
Øvrige indtægter.....	1	6.245	0	1.093
Indtægter i alt		2.197.143	2.189.200	2.198.973
OMKOSTNINGER:				
Ejendoms- og forbrugsafgifter	2	-431.520	-418.000	-392.238
Forsikringer.....		-64.289	-65.000	-63.171
Antenneanlæg.....		-73.350	-76.000	-84.330
Renholdelse.....	3	-434.106	-427.000	-435.210
Vedligeholdelse	4	-212.536	-280.000	-365.197
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	-277.918	-270.000	-1.240.403
Administrationsomkostninger.....	6	-209.091	-204.900	-206.864
Foreningsomkostninger.....	7	-94.492	-55.000	-50.794
Andre udgifter.....		0	-10.000	0
Omkostninger i alt.....		-1.797.302	-1.805.900	-2.838.207
RESULTAT FØR RENTER.....		399.841	383.300	-639.234
Finansieringsindtægter.....	8	858	3.000	2.962
Finansieringsomkostninger.....	9	-124.803	-124.100	-146.101
Finansieringsposter netto i alt		-123.945	-121.100	-143.139
ÅRETS RESULTAT		275.896	262.200	-782.373
Forslag til resultatdisponering				
Betalt prioritetsafdrag.....	14	270.586	270.600	261.668
Overførsel til næste år.....		5.310	-8.400	-1.044.041
Disponeret i alt.....		275.896	262.200	-782.373

Balance
AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31-12-2025	31-12-2024
Ejendommens værdi.....	10	<u>5.430.176</u>	<u>5.430.176</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>5.430.176</u>	<u>5.430.176</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender:			
Restancer, boligafgifter.....		32.498	4.090
Andre tilgodehavender.....	11	65.248	14.935
Forudbetalte omkostninger.....	12	<u>35.824</u>	<u>33.533</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>133.570</u>	<u>52.558</u>
Likvide beholdninger i alt.....	13	<u>1.641.060</u>	<u>751.734</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>1.774.630</u>	<u>804.292</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>7.204.806</u></u>	<u><u>6.234.468</u></u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31-12-2025	31-12-2024
Andelsindskud.....		1.262.733	1.262.733
Reservefond.....		4.036.667	4.036.667
Overført resultat mv.....		<u>-5.031.675</u>	<u>-5.307.571</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>267.725</u>	<u>-8.171</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Prioritetsgæld	14	<u>5.592.882</u>	<u>5.867.028</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.592.882</u>	<u>5.867.028</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld.....		274.146	270.586
Forudbetalt boligafgift m.v.....		0	26.000
Uafregnet flytteafregninger.....		974.497	6.420
Varmeregnskab	15	9.130	7.328
Skyldige omkostninger	16	<u>86.426</u>	<u>65.277</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.344.199</u>	<u>375.611</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....		<u>6.937.081</u>	<u>6.242.639</u>
PASSIVER I ALT		<u>7.204.806</u>	<u>6.234.468</u>
Pantsætninger og forpligtelser	17		
Eventualforpligtelser.....	18		
Beregning af andelsværdi.....	20		
Nøgleoplysninger.....	21		

Egenkapitalopgørelse pr. 31 december

Andelsindskud	31-12-2025	31-12-2024
Andelsindskud primo saldo	<u>1.262.733</u>	<u>1.262.733</u>
I alt	<u>1.262.733</u>	<u>1.262.733</u>
Reservefond		
Primo saldo.....	4.036.667	4.036.667
Afdrag.....	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>4.036.667</u>	<u>4.036.667</u>
Overført resultat		
Primo saldo.....	-5.307.571	-4.525.198
Overført til/fra reserver	0	0
Overført restandel af årets resultat	<u>275.896</u>	<u>-782.373</u>
I alt	<u>-5.031.675</u>	<u>-5.307.571</u>
Egenkapital før andre reserver.....	<u><u>267.725</u></u>	<u><u>-8.171</u></u>

Noter

		Budget Ej revideret	
	2025	2025	2024
1 Andre indtægter			
Øvrige indtægter, fraflyttere.....	6.245	0	1.093
Andre indtægter i alt.....	<u>6.245</u>	<u>0</u>	<u>1.093</u>
 2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Grundskyld og renovation.....	246.533	251.000	233.388
Vandforbrug.....	165.090	145.000	138.479
Elforbrug, fællesarealer.....	19.897	22.000	20.371
Ejendoms- og forbrugsafgifter i alt	<u>431.520</u>	<u>418.000</u>	<u>392.238</u>
 3 Vicevært og renholdelse			
Ejendomsservice.....	195.735	188.000	185.606
Grøn service m.v.....	170.856	191.000	190.799
Hovedrengøring.....	0	0	8.838
Glatføre bekæmpelse.....	27.374	26.000	26.259
Anden renholdelse.....	40.141	22.000	23.708
Vicevært og renholdelse i alt	<u>434.106</u>	<u>427.000</u>	<u>435.210</u>
 4 Vedligeholdelse, løbende			
Maler.....	5.173	0	22.800
Murer.....	24.096	0	71.503
Tømrer/snedker.....	21.712	0	625
Tagrender.....	9.525	0	0
Gulve på trapper.....	58.500	0	0
Blikkenslager.....	28.736	0	33.238
Elektriker.....	21.226	0	137.477
Ny brønd.....	0	0	31.651
Varmeanlæg.....	14.997	0	14.939
Gård, vej og have.....	1.187	0	0
Teknisk rådgivning.....	0	0	23.345
Vaskeri.....	2.628	0	20.625
Låse, nøgle mv.....	3.317	0	0
Nøgler, navneskilte og andre skilte.....	0	0	2.625
Diverse materiale køb mv.....	21.439	0	6.369
Vedligeholdelse i alt.....	<u>212.536</u>	<u>280.000</u>	<u>365.197</u>

Noter

		Budget Ej revideret 2025	
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2025		2024
Isolering af gavle.....	277.918	0	1.159.733
Istandsættelse af vægge og gulve.....	0	0	80.670
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	277.918	270.000	1.240.403
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	140.121	141.000	139.604
Administration vedrørende nøgletal.....	2.500	2.500	2.500
Digitalt administrationsgebyr.....	3.500	3.500	3.500
Varmeregnskabshonorar.....	13.365	13.000	12.575
Revisionshonorar inkl. regl. tidligere år.....	30.750	29.000	33.300
Lovpligtig nøgletalsskema.....	1.900	1.900	1.900
Kontorartikler, porto gebyrer m.v.....	16.955	14.000	13.485
Administrationsomkostninger i alt	209.091	204.900	206.864
7 Foreningsomkostninger			
Bestyrelsesudgifter. møder og generalforsamling	12.775	0	9.628
Telefongodtgørelse.....	24.700	0	16.800
Kontorholdsgodtgørelse.....	0	0	4.350
Valuarhonorar.....	15.500	0	0
Blomster og gaver.....	2.315	0	500
Grundejerforenings kontingent.....	175	0	175
ABF kontingent.....	12.827	0	11.807
Falck abonnement.....	6.449	0	6.447
Boligforenings web.....	8.995	0	0
Telefon/internet.....	0	0	70
Sommerfest.....	4.103	0	0
Kørselsgodtgørelse.....	3.377	0	1.017
Diverse foreningsudgifter.....	3.276	0	0
Budgetteret foreningsomkostninger.....	0	55.000	0
Foreningsomkostninger i alt	94.492	55.000	50.794

Noter

		Budget Ej revideret 2025	
8 Finansieringsindtægter	2025		2024
Renteindtægter, bank.....	858	3.000	2.962
Finansieringsindtægter i alt	858	3.000	2.962
 9 Finansieringsomkostninger			
Prioritetsrenter jf. note 14.....	124.803	124.100	113.065
Prioriteringsudgifter.....	0	0	33.036
Finansieringsomkostninger i alt	124.803	124.100	146.101

Noter

10 Ejendommens værdi	31-12-2025	31-12-2024
Kostpris:		
Anskaffelsessum 1. januar.....	<u>5.430.176</u>	<u>5.430.176</u>
Kostpris i alt	<u>5.430.176</u>	<u>5.430.176</u>
 Seneste offentlig vurdering 01/10-2020.....	<u>34.450.000</u>	<u>34.450.000</u>
 11 Andre tilgodehavender		
Håndværker.....	0	4.916
Udlæg bestyrelse.....	0	10.019
Tilgodehavende hos andelshavere.....	45.975	0
Udlæg fraflyttere.....	<u>19.273</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt.....	<u>65.248</u>	<u>14.935</u>
 12 Forudbetalte omkostninger		
Kabel TV.....	20.178	18.275
Falck.....	5.912	5.911
ABF.....	<u>9.734</u>	<u>9.347</u>
Forudbetalte omkostninger i alt.....	<u>35.824</u>	<u>33.533</u>
 13 Likvide beholdninger		
Danske Bank kassekredit.....	1.628.272	741.752
Danske Bank, foreningskonto.....	<u>12.788</u>	<u>9.982</u>
Likvide beholdninger i alt.....	<u>1.641.060</u>	<u>751.734</u>

Noter

14 Prioritetsgæld	Renter bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
Realkredit DK hovedstol 6.518.000				
Kontantlån Rente 1,1452 % Restløbetid 17 år 9 mdr.....	85.723	256.772	5.081.658	3.967.659
Realkredit DK hovedstol 807.000				
Kontantlån Rente 4,3216 % Restløbetid 28 år 5 mdr.....	39.080	13.814	785.370	813.844
I alt.....	<u>124.803</u>	<u>270.586</u>	<u>5.867.028</u>	<u>4.781.503</u>
Heraf forfalder indefor et år.....		<u>274.146</u>		

15 Varmeregnskab	31-12-2025	31-12-2024
Aconto indbetalinger.....	308.160	298.828
Afholdte aconto udgifter.....	-280.280	-269.625
Energimærkning.....	-18.750	-21.875
Varmeregnskab i alt.....	<u>9.130</u>	<u>7.328</u>

16 Skyldige omkostninger

Skyldig revisor.....	30.500	30.725
Serwiz A/S.....	16.448	0
El aconto	3.765	3.528
Ejendomsservice.....	16.053	15.574
Sven Bech.....	12.948	0
Lejlighedsvurdering.....	4.450	0
Vedligeholdelse.....	2.000	15.194
Andre skyldige omkostninger.....	262	256
Skyldige omkostninger i alt.....	<u>86.426</u>	<u>65.277</u>

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve overfor Realkredit Danmark A/S for prioritetsgæld, hovedstol kr. 7.325.000 samt ejerpantebrev kr. 600.000 til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank

Noter

18 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har i forbindelse med overdragelse af boliger indgået kautionsforpligtelser for banklån, opr. Max. Kr. 42.952,39 jf. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk 12

19 Bestyrelsesforsikring

Foreningens forsikring omfatter bestyrelsesansvar inklusive underslæb.

Formuetab konstateret indenfor det enkelte forsikringsår

Kr. 1.000.000 pr. forsikringsår maks. Kr. 500.000 pr. formuetab.

Underslæb kr. 300.000 pr. formuetab og i alt pr. forsikringsår.

Beløbende indeksreguleres ikke og der er en selvrisko på 10 % dog mindst kr. 1.000 og højst kr. 5.000

Noter

20 Beregning af andelsværdi

Iflg. "Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber", fastsættes en andels værdi i henhold til bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den beregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b :

Metode: Valuarvurdering

Egenkapital før reserver.....		267.725
-------------------------------	--	---------

Regulering til valuarvurdering:

Valuarvurdering 30. juni 2025.....	53.200.000	
Anskaffelsessum.....	-5.430.176	47.769.824

Regulering af prioritetsgæld:

Bogført nominel værdi.....	5.867.028	
Kursværdi.....	-4.781.503	1.085.525

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom

Saldo 1. januar.....	-4.626.105	
Regulering for året.....	-2.241.240	-6.726.768

Reguleret egenkapital.....		42.396.306
----------------------------	--	------------

Andelsindskud.....		1.262.733
--------------------	--	-----------

Beregning af andelskronens værdi.....	42.396.306	
	1.262.733	33,575

Pr. statusdag den 31. december 2025 godkendes priser svarende til indskud med tillæg af afdrag indtil 31. december 1996 eller i alt kr. 1.262.733 x kr. 33,575, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 42.396.306 med en reserve på kr. 6.726.768

Pr. 17. marts 2026 foreslås godkendt priser svarende til indskud med tillæg af afdrag indtil 31. december 1996, eller i alt kr. 1.262.733 x kr. 33,575, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 42.396.306 med en reserve på kr. 6.726.768.

Noter

Foreningens ejendom er værdiansat til 53.200.000 i henhold til vurderingsrapport udarbejdet af STAD Valuar den 30. juni 2025. Valuarrapportens beregninger er baseret på DCF-model med en diskonteringsprocent på 5,15 % heraf inflation på 2 %

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

Det er videre oplyst, at værdiansættelsen er baseret på handelspriser for sammenlignelige ejendomme samt de historiske prisdannelse på udlejningsejendomme.

Noter

Andelsværdi fordelt på lejligheder

	<u>Bolig nr</u>	<u>Saldo 31-12-1996</u>	<u>Andelsværdi 31-12-2025</u>	<u>Andelsværdi 17-03-2026</u>
	1	22.652,34	760.553	760.553
	2	23.456,66	787.558	787.558
	3	24.797,07	832.563	832.563
	4	25.131,87	843.803	843.803
	5	22.518,16	756.048	756.048
	6	24.125,97	810.030	810.030
	7	23.322,10	783.040	783.040
	8	24.125,96	810.030	810.030
	9	24.931,00	837.059	837.059
	10	23.188,48	778.554	778.554
	11	24.663,15	828.066	828.066
	12	25.131,80	843.801	843.801
	13	23.255,23	780.795	780.795
	14	23.255,23	780.795	780.795
	15	23.791,45	798.799	798.799
	16	29.489,08	990.097	990.097
	17	22.585,75	758.317	758.317
	18	27.678,70	929.313	929.313
	19	24.864,91	834.840	834.840
	20	23.322,10	783.040	783.040
	22	23.568,66	791.319	791.319
	23	24.461,36	821.291	821.291
	24	24.461,36	821.291	821.291
	25	24.723,00	830.076	830.076
	26	23.188,44	778.553	778.553
	27	24.394,88	819.059	819.059
	28	24.193,19	812.287	812.287
	29	24.059,47	807.798	807.798
	30	25.601,02	859.555	859.555
	31	25.132,86	843.837	843.837
	32	26.606,42	893.312	893.312
	33	23.121,17	776.294	776.294
	34	24.125,96	810.030	810.030
	35	23.791,44	798.798	798.798
	36	24.059,47	807.798	807.798
	37	23.992,47	805.548	805.548
	38	24.461,37	821.291	821.291
	39	23.121,17	776.294	776.294
	40	23.389,11	785.290	785.290
	41	23.657,71	794.308	794.308
	42	24.931,11	837.063	837.063
	43	24.931,11	837.063	837.063
	44	23.188,01	778.538	778.538
Transport		<u>1.043.447,77</u>	<u>35.033.796</u>	<u>35.033.796</u>

Noter

Andelsværdi fordelt på lejligheder

	<u>Bolig nr</u>	<u>Saldo 31-12-1996</u>	<u>Andelsværdi 31-12-2025</u>	<u>Saldo 17-03-2026</u>
Transport		1.043.447,77	35.033.796	35.033.796
	45	23.791,44	798.798	798.798
	46	23.188,44	778.553	778.553
	47	24.730,18	830.317	830.317
	48	23.858,94	801.065	801.065
	49	25.131,80	843.801	843.801
	52	25.802,01	866.303	866.303
	53	23.188,53	778.556	778.556
	54	24.796,55	832.545	832.545
	55	24.797,06	832.562	832.562
		<u>0,28</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt.....		<u>1.262.733,00</u>	<u>42.396.306</u>	<u>42.396.306</u>

Noter

21 Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14 juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

A 1 Andelsboligforeningen Ellebækvej 38-48 og 41-47

A 2 Ellebækvej 38-48 og 41-47, 2820 Gentofte

A 3 CVR-nr. 30 15 20 18

Ejendommens arealer udgør ifølge BBR - oplysninger følgende:

	2023	2024		
	M2	M2	Antal	M2
B 1 Andelslejligheder	2.522	2.522	52	2.522
B 2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B 3 Boliglejemål	0	0	0	0
B 5 Beboerlokale, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B 6 Antal i alt	2.522	2.522	52	2.522

Fordelingstal:	BBR	Oprindelig Indskud	Andet
C 1 Opgørelse af andelsværdi.			X
C 2 Opgørelse af boligafgift.			X
C 3 Som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er benyttet indskud med tillæg af afdrag indtil 31. december 1996			
C 4 Som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften er benyttet den gældende leje.			
 D 1 Stiftet:		1966	
 D 2 Ejendommens opførselsår:		1942	
	JA	NEJ	
 E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud			X

Noter

Lovkrævede nøgleoplysninger

F 1 Anvendt vurderingsprincip:

Valuarvurdering

	<u>JA</u>	<u>NEJ</u>
F 1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020		X
	<u>Kr.</u>	<u>Kr. pr. m2</u>
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	53.200.000	21.094
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	6.726.768	2.667
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien	12,64	0

G 1 Foreningen har ikke modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G 2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

G 3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom

	<u>Totaler</u>	<u>Kr./pr. m2 andel</u>
H 1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (dec mdrs. Boligafgift x 12)	2.113.194	838

	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	28	-310	109

	<u>Kr. pr. m2 andel</u>
K 1 Foreslået andelsværdi	16.811
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.047
K 3 Teknisk andelsværdi	18.858

	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
M 1 Vedligeholdelse løbende, kr. pr. kvm.	80	145	84
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, kr. pr.kvm.	229	492	110
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	309	637	194

Noter

Lovkrævede nøgleoplysninger

	2023	2024	2025
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	100	104	107

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2025, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

		Kr. pr. m2 andel
Valuarvurdering	53.200.000	21.094
Seneste offentlig ejendomsvurdering	34.450.000	13.660
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.162.451	2.047
Foreslået andelsværdi til fordeling	42.396.306	16.811
Reserver uden for andelsværdi	6.726.768	2.667

	Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m² ultimo	838

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	Totaler	Pct.
Vedligeholdelse/genopretningssomkostninger	490.454	22
Øvrige omkostninger	1.306.848	60
Finansielle poster	123.945	6
Afdrag	270.586	12
		100

Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter	96
--	----

Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2026

Disponibel beløb

Likvide beholdninger.....	1.641.060	
Restancer, boligafgifter mv.....	32.498	
Andre tilgodehavender.....	65.248	
Forudbetalte omkostninger.....	<u>35.824</u>	<u>1.774.630</u>

Diverse gældsposter

Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld.....	274.146	
Uafregnet flytteafregninger.....	974.497	
Varmeregnskab.....	9.130	
Skyldige omkostninger.....	<u>86.426</u>	<u>1.344.199</u>

Likviditetsoverskud.....		<u>430.431</u>
---------------------------------	--	-----------------------

Beløb til disposition.....		<u><u>430.431</u></u>
-----------------------------------	--	------------------------------

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."

Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2026-03-30 08:01:25 UTC



Kirsten Vindsebæk Lafrentz Elvstrøm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ellebækvej 38-48 og 41-47

Serienummer: 0bfbæd4-4367-48a9-9ec1-9dda307cd056

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-03-30 08:03:28 UTC



Karin Elisabeth Østerstrøm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ellebækvej 38-48 og 41-47

Serienummer: abe170f6-844e-488e-9fe5-4e23c95718d2

IP: 2.108.xxx.xxx

2026-03-30 16:46:05 UTC



Christina Bolette Falk Wulff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ellebækvej 38-48 og 41-47

Serienummer: a96d72de-381b-4914-b8ee-64fbb86fab62

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-01 10:26:08 UTC



Atle Sandø

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ellebækvej 38-48 og 41-47

Serienummer: bba35628-d2ac-4b34-818f-de87d17b663a

IP: 2.111.xxx.xxx

2026-04-01 11:40:11 UTC



Peter Steffen Schnedler Clausen

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 15915641

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Christensen & Kjærulff Statsautoriseret...

Serienummer: 0f2575ca-be26-4503-a2fb-7d4d373d2528

IP: 217.195.xxx.xxx

2026-04-17 08:04:44 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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