

**Andelsboligforeningen
Ellebækvej 38-48 og 41-47**

Årsrapport for 2024

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
Bo Hjuler

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

Revisor : Christensen Kjærulff
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 2024 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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 27. januar 2025

I bestyrelsen:

Atle Sandø (formand)

Karin Østerstrøm

Kirsten Elvstrøm

Tage M. Meincke

Bo Hjuler

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Ellebækvej 38-48 og 41-47 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 27. 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 aflægges 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 27. 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	2024	Budget	2023
			Ej revideret 2024	
Boligafgifter		2.113.194	2.113.200	2.092.677
Antenneindtægter.....		84.686	90.000	92.454
Øvrige indtægter.....	1	1.093	0	0
Indtægter i alt		2.198.973	2.203.200	2.185.131
OMKOSTNINGER:				
Ejendoms- og forbrugsafgifter	2	-392.238	-422.400	-389.746
Forsikringer.....		-63.171	-84.000	-74.263
Antenneanlæg.....		-84.330	-90.000	-90.689
Renholdelse.....	3	-435.210	-439.000	-419.320
Vedligeholdelse	4	-365.197	-400.000	-201.821
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	-1.240.403	-1.273.700	-577.913
Administrationsomkostninger.....	6	-206.864	-210.900	-203.897
Foreningsomkostninger.....	7	-50.794	-67.000	-64.049
Andre udgifter.....		0	-25.000	0
Omkostninger i alt.....		-2.838.207	-3.012.000	-2.021.698
RESULTAT FØR RENTER.....		-639.234	-808.800	163.433
Finansieringsindtægter.....	8	2.962	1.000	237
Finansieringsomkostninger.....	9	-146.101	-89.900	-94.087
Finansieringsposter netto i alt		-143.139	-88.900	-93.850
ÅRETS RESULTAT		-782.373	-897.700	69.583
Forslag til resultatdisponering				
Betalt prioritetsafdrag.....	14	261.668	253.900	250.966
Overførsel til næste år.....		-1.044.041	-1.151.600	-181.383
Disponeret i alt.....		-782.373	-897.700	69.583

Balance
AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31-12-2024	31-12-2023
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.....		4.090	0
Andre tilgodehavender.....	11	14.935	66.930
Forudbetalte omkostninger.....	12	<u>33.533</u>	<u>38.801</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>52.558</u>	<u>105.731</u>
Likvide beholdninger i alt.....	13	<u>751.734</u>	<u>975.161</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>804.292</u>	<u>1.080.892</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>6.234.468</u></u>	<u><u>6.511.068</u></u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31-12-2024	31-12-2023
Andelsindskud.....		1.262.733	1.262.733
Reservefond.....		4.036.667	4.036.667
Overført resultat mv.....		<u>-5.307.571</u>	<u>-4.525.198</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>-8.171</u>	<u>774.202</u>
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Prioritetsgæld	14	<u>5.867.028</u>	<u>5.338.430</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.867.028</u>	<u>5.338.430</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld.....		270.586	253.852
Forudbetalt boligafgift m.v.....		26.000	1.989
Uafregnet flytteafregninger.....		6.420	0
Varmeregnskab	15	7.328	67.373
Skyldige omkostninger	16	<u>65.277</u>	<u>75.222</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>375.611</u>	<u>398.436</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....		<u>6.242.639</u>	<u>5.736.866</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.234.468</u>	<u>6.511.068</u>
Pantsætninger og forpligtelser	17		
Eventualforpligtelser.....	18		
Beregning af andelsværdi.....	20		
Nøgleoplysninger.....	21		

Egenkapitalopgørelse pr. 31 december

Andelsindskud	31-12-2024	31-12-2023
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	3.785.701
Afdrag.....	<u>0</u>	<u>250.966</u>
I alt	<u>4.036.667</u>	<u>4.036.667</u>
Overført resultat		
Primo saldo.....	-4.525.198	-4.343.815
Overført til/fra reserver	0	0
Overført restandel af årets resultat	<u>-782.373</u>	<u>-181.383</u>
I alt	<u>-5.307.571</u>	<u>-4.525.198</u>
Egenkapital før andre reserver.....	<u><u>-8.171</u></u>	<u><u>774.202</u></u>

Noter

		Budget Ej revideret	
	2024	2024	2023
1 Andre indtægter			
Øvrige indtægter.....	1.093	0	0
Andre indtægter i alt.....	<u>1.093</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Grundskyld og renovation.....	233.388	233.400	209.674
Vandforbrug.....	138.479	165.000	159.754
Elforbrug, fællesarealer.....	<u>20.371</u>	<u>24.000</u>	<u>20.318</u>
Ejendoms- og forbrugsafgifter i alt	<u>392.238</u>	<u>422.400</u>	<u>389.746</u>
 3 Vicevært og renholdelse			
Ejendomsservice.....	185.606	184.000	175.162
Varmecentral.....	0	6.000	5.000
Grøn service m.v.....	190.799	185.000	181.492
Hovedrengøring.....	8.838	9.000	8.350
Glatføre bekæmpelse.....	26.259	35.000	32.759
Anden renholdelse.....	<u>23.708</u>	<u>20.000</u>	<u>16.557</u>
Vicevært og renholdelse i alt	<u>435.210</u>	<u>439.000</u>	<u>419.320</u>
 4 Vedligeholdelse, løbende			
Maler.....	22.800	0	0
Murer.....	71.503	0	33.271
Tømrer/snedker.....	625	0	5.517
Flisebelægning sti og knallertparkering.....	0	0	35.500
Installation af kælderpumpe.....	0	0	11.245
Blikkenslager.....	33.238	0	27.383
Elektriker.....	137.477	0	25.370
Ny brønd.....	31.651	0	0
Varmeanlæg.....	14.939	0	16.917
Gård, vej og have.....	0	0	22.231
Teknisk rådgivning.....	23.345	0	0
Vaskeri.....	20.625	0	2.082
Låse, nøgle mv.....	0	0	10.396
Nøgler, navneskilte og andre skilte.....	2.625	0	5.585
Diverse materiale køb.....	<u>6.369</u>	<u>0</u>	<u>6.324</u>
Vedligeholdelse i alt.....	<u>365.197</u>	<u>400.000</u>	<u>201.821</u>

Noter

		Budget Ej revideret 2024	
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2024		2023
Oliering af vinduer.....	0	0	479.250
Isolering af gavle.....	1.159.733	0	21.063
Istandsættelse af vægge og gulve.....	80.670	0	77.600
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	1.240.403	1.273.700	577.913
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	139.604	142.000	138.051
Administration vedrørende nøgletal.....	2.500	2.500	2.500
Digitalt administrationsgebyr.....	3.500	3.500	3.500
Varmeregnskabshonorar.....	12.575	12.000	12.262
Revisionshonorar inkl. regl. tidligere år.....	33.300	27.000	26.200
Lovpligtig nøgletalsskema.....	1.900	1.900	1.800
Kontorartikler, porto gebyrer m.v.....	13.485	22.000	19.584
Administrationsomkostninger i alt	206.864	210.900	203.897
7 Foreningsomkostninger			
Bestyrelsesudgifter. møder og generalforsamling	9.628	0	22.000
Telefongodtgørelse.....	16.800	0	16.800
Kontorholdsgodtgørelse.....	4.350	0	4.350
Blomster og gaver.....	500	0	1.247
Grundejerforenings kontingent.....	175	0	175
ABF kontingent.....	11.807	0	11.832
Falck abonnement.....	6.447	7.000	6.446
Lokaledrift.....	0	0	1.139
Telefon/internet.....	70	0	60
Kørselsgodtgørelse.....	1.017	0	0
Budgetteret foreningsomkostninger.....	0	60.000	0
Foreningsomkostninger i alt	50.794	67.000	64.049

Noter

		Budget Ej revideret 2024	
8 Finansieringsindtægter	2024		2023
Renteindtægter, bank.....	2.962	1.000	237
Finansieringsindtægter i alt	2.962	1.000	237
9 Finansieringsomkostninger			
Prioritetsrenter jf. note 14.....	113.065	89.900	94.014
Prioriteringsudgifter.....	33.036	0	0
Renter.....	0	0	73
Finansieringsomkostninger i alt	146.101	89.900	94.087

Noter

10 Ejendommens værdi	31-12-2024	31-12-2023
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.....	4.916	4.112
Udlæg bestyrelse.....	10.019	0
Udlæg fraflyttere.....	0	40.943
Energimærkning.....	<u>0</u>	<u>21.875</u>
Andre tilgodehavender i alt.....	<u>14.935</u>	<u>66.930</u>
12 Forudbetalte omkostninger		
Forsikringer.....	0	2.767
Kabel TV.....	18.275	21.433
Falck.....	5.911	5.910
ABF.....	<u>9.347</u>	<u>8.691</u>
Forudbetalte omkostninger i alt.....	<u>33.533</u>	<u>38.801</u>
13 Likvide beholdninger		
Danske Bank kassekredit.....	741.752	961.216
Danske Bank, foreningskonto.....	<u>9.982</u>	<u>13.945</u>
Likvide beholdninger i alt.....	<u>751.734</u>	<u>975.161</u>

Noter

14 Prioritetsgæld	Renter bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
Realkredit DK hovedstol 6.518.000				
Kontantlån Rente 1,1452 % Restløbetid 18 år 9 mdr.....	89.892	253.852	5.338.430	4.322.457
Realkredit DK hovedstol 807.000				
Kontantlån Rente 4,3216 % Restløbetid 29 år 5 mdr.....	23.173	7.816	799.184	828.976
I alt.....	<u>113.065</u>	<u>261.668</u>	<u>6.137.614</u>	<u>5.151.433</u>
Heraf forfalder indefor et år.....		<u>270.586</u>		

15 Varmeregnskab	31-12-2024	31-12-2023
Aconto indbetalinger.....	298.828	320.578
Afholdte aconto udgifter.....	-269.625	-253.205
Energimærkning.....	-21.875	0
Varmeregnskab i alt.....	<u>7.328</u>	<u>67.373</u>

16 Skyldige omkostninger

Skyldig revisor.....	30.725	28.000
Administrator.....	0	314
El aconto	3.528	4.039
Ejendomsservice.....	15.574	14.720
Grøn service.....	0	20.447
Snerydning.....	0	5.259
Vedligeholdelse.....	15.194	2.443
Andre skyldige omkostninger.....	256	0
Skyldige omkostninger i alt.....	<u>65.277</u>	<u>75.222</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.....		<u>-8.171</u>
Regulering til valuarvurdering:		
Valuarvurdering 31. maj 2020.....	43.875.000	
Anskaffelsessum.....	<u>-5.430.176</u>	38.444.824
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført nominal værdi.....	6.137.614	
Kursværdi.....	<u>-5.151.433</u>	<u>1.126.758</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo 1. januar.....	-5.422.297	
Regulering for året.....	<u>655.615</u>	<u>-4.626.105</u>
Reguleret egenkapital.....		<u>34.937.306</u>
Andelsindskud.....		<u>1.262.733</u>
Beregning af andelskronens værdi.....	<u>34.937.306</u> <u>1.262.733</u>	<u>27.668</u>

Pr. statusdag den 31. december 2024 godkendes priser svarende til indskud med tillæg af afdrag indtil 31. december 1996 eller i alt kr. 1.262.733 x kr. 27,668, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 34.937.306 med en reserve på kr. 4.626.105

Pr. 19. marts 2025 foreslås godkendt priser svarende til indskud med tillæg af afdrag indtil 31. december 1996, eller i alt kr. 1.262.733 x kr. 27,668, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 34.937.306 med en reserve på kr. 4.626.105.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregningen af andelsværdi efter lov om andelsboligforeningen og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Noter

Foreningens ejendom er værdiansat til 43.875.000 i henhold til vurderingsrapport udarbejdet af Ejendomsmægler, valuar John Lindgreen den 31. maj 2020. Valuarrapportens beregninger er baseret på DCF-model med en diskonteringsprocent på 5,5 % 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 31-12-2024</u>	<u>Andelsværdi 19-03-2025</u>
	1	22.652,34	626.745	626.745
	2	23.456,66	648.999	648.999
	3	24.797,07	686.086	686.086
	4	25.131,87	695.349	695.349
	5	22.518,16	623.033	623.033
	6	24.125,97	667.518	667.518
	7	23.322,10	645.276	645.276
	8	24.125,96	667.517	667.517
	9	24.931,00	689.791	689.791
	10	23.188,48	641.579	641.579
	11	24.663,15	682.380	682.380
	12	25.131,80	695.347	695.347
	13	23.255,23	643.426	643.426
	14	23.255,23	643.426	643.426
	15	23.791,45	658.262	658.262
	16	29.489,08	815.904	815.904
	17	22.585,75	624.903	624.903
	18	27.678,70	765.814	765.814
	19	24.864,91	687.963	687.963
	20	23.322,10	645.276	645.276
	22	23.568,66	652.098	652.098
	23	24.461,36	676.797	676.797
	24	24.461,36	676.797	676.797
	25	24.723,00	684.036	684.036
	26	23.188,44	641.578	641.578
	27	24.394,88	674.958	674.958
	28	24.193,19	669.377	669.377
	29	24.059,47	665.678	665.678
	30	25.601,02	708.329	708.329
	31	25.132,86	695.376	695.376
	32	26.606,42	736.147	736.147
	33	23.121,17	639.717	639.717
	34	24.125,96	667.517	667.517
	35	23.791,44	658.262	658.262
	36	24.059,47	665.678	665.678
	37	23.992,47	663.824	663.824
	38	24.461,37	676.797	676.797
	39	23.121,17	639.717	639.717
	40	23.389,11	647.130	647.130
	41	23.657,71	654.562	654.562
	42	24.931,11	689.794	689.794
	43	24.931,11	689.794	689.794
	44	23.188,01	641.566	641.566
Transport		<u>1.043.447,77</u>	<u>28.870.121</u>	<u>28.870.121</u>

Noter

Andelsværdi fordelt på lejligheder

	<u>Bolig nr</u>	<u>Saldo 31-12-1996</u>	<u>Andelsværdi 31-12-2024</u>	<u>Saldo 19-03-2025</u>
Transport		1.043.447,77	28.870.121	28.870.121
	45	23.791,44	658.262	658.262
	46	23.188,44	641.578	641.578
	47	24.730,18	684.235	684.235
	48	23.858,94	660.129	660.129
	49	25.131,80	695.347	695.347
	52	25.802,01	713.890	713.890
	53	23.188,53	641.580	641.580
	54	24.796,55	686.071	686.071
	55	24.797,06	686.085	686.085
		<u>0,28</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt.....		<u>1.262.733,00</u>	<u>34.937.306</u>	<u>34.937.306</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:

	<u>2022</u> <u>M2</u>	<u>2023</u> <u>M2</u>	<u>Antal</u>	<u>M2</u>
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:	<u>BBR</u>	<u>Oprindelig Indskud</u>	<u>Andet</u>
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	
	<u>JA</u>	<u>NEJ</u>	
 E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud			X

Noter

Lovkrævede nøgleoplysninger

F 1 Anvendt vurderingsprincip:

Valuarvurdering

	JA	NEJ
F 1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	X	
	Kr.	Kr. pr. m2
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.875.000	17.397
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	4.626.105	1.834
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien	10,54	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

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

	2022	2023	2024
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	110	28	-310

	Kr. pr. m2 andel
K 1 Foreslået andelsværdi	13.853
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.156
K 3 Teknisk andelsværdi	16.009

	2022	2023	2024
M 1 Vedligeholdelse løbende, kr. pr. kvm.	91	80	145
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, kr. pr.kvm.	137	229	492
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	228	309	637

Noter

P	Friværdi i ejendommen.			-15%
		2022	2023	2024
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	98	100	104

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2024, 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	43.875.000	17.397
Seneste offentlig ejendomsvurdering	34.450.000	13.660
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.438.347	2.156
Foreslået andelsværdi til fordeling	34.937.306	13.853
Reserver uden for andelsværdi	4.626.105	1.834

	Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ² ultimo	838

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

	Totaler	Pct.
Vedligeholdelse/genopretningssomkostninger	1.605.600	50
Øvrige omkostninger	1.232.607	38
Finansielle poster	143.139	4
Afdrag	261.668	8
		100

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

Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2025

Disponibel beløb

Likvide beholdninger.....	751.734	
Restancer, boligafgifter mv.....	4.090	
Andre tilgodehavender.....	14.935	
Forudbetalte omkostninger.....	33.533	804.292

Diverse gældsposter

Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld.....	270.586	
Forudbetalte boligafgifter.....	26.000	
Uafregnet flytteafregninger.....	6.420	
Varmeregnskab.....	7.328	
Skyldige omkostninger.....	65.277	375.611

Likviditetsoverskud.....		428.681
---------------------------------	--	----------------

Beløb til disposition.....		<u>428.681</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

2025-04-04 12:36:13 UTC



Bo Jørgen Hjuler

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: b8ebe9b6-0eb3-45bc-812d-85c1782e2b74

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-04-04 13:05:54 UTC



Kirsten Vindsebæk Lafrentz Elvstrøm

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: 0bfbaed4-4367-48a9-9ec1-9dda307cd056

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-04-04 21:28:06 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

2025-04-05 17:11:04 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

2025-04-06 18:38:22 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

2025-04-08 07:23:29 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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