

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

A/B Ellesletten I

Ellesletten 75-123, 2950 Vedbæk

Årsrapport for 2021

Administrator:
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon: 70 30 20 20

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen	1
Ledelsespåtegning og administratorerklæring	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance.....	9 - 10
Noter	11 - 17
Værdiansættelse af andelene	18 - 20
Likviditetsoversigt	21

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

MATR. NR. : 8 ab, Trørød

BELIGGENHED : Ellesletten 75-123, 2950 Vedbæk

ANTAL LEJLIGHEDER : 24 beboelseslejligheder.
I alt 2.290 m²

OPFØRELSESÅR : 1984

REVISION : BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32
2900 Hellerup

ADMINISTRATOR : DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

VEDTÆGTER : De seneste vedtægter er vedtaget den 27. januar 2005.

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2021 for A/B Ellesletten I skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.
- Vi har indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger med valuar.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelsværdi på kr. 61.646.259 til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

Vedbæk, den 11. april 2022

I bestyrelsen:

Ole Hald Møller

Charlotte Bøttcher

Michael Kolling

Morten Bresling

Grethe Jørgensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Frederiksberg, den 11. april 2022

Administrator:

DEAS A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Ellesletten I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ellesletten I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, 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.

Fejlinformationer 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.

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.

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.

Hellerup, den 11. april 2022
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne. nr. 41343

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ellesletten I for 2021 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Ejendomme

Ejendommen måles (optages) til mæglervurdering som svarer til værdiansættelsen af andelene i overensstemmelse med lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber. Opskrivning/nedskrivning i forhold til seneste indregning føres direkte på egenkapitalen på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendomme (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål. Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Henlæggelser

Henlæggelser består af henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende periode værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15-17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 19.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2021

Budget			Budget	Realiseret	Realiseret
2022			2021	2021	2020
kr.	INDTÆGTER	Note	kr.	kr.	kr.
208.000	Boligafgift M		208.000	208.000	193.000
1.277.000	Boligafgift B		1.220.000	1.158.550	1.112.936
10.000	Kabeltv B		10.000	10.080	10.080
0	Øvrige indtægter M		0	10.394	13.390
1.495.000	INDTÆGTER I ALT		1.438.000	1.387.024	1.329.406
	OMKOSTNINGER				
778.000	Ejendomsskatter og afgifter.....	1	719.000	742.689	717.970
83.000	Forsikringer.....	2	83.000	84.685	82.762
46.000	Fælleshus	3	46.000	28.133	42.841
18.000	Elektricitet		18.000	11.381	- 4.365
53.000	Administrationshonorar.....		53.000	54.635	53.045
16.000	Revision og regnskabsass.		16.000	16.500	15.500
96.000	Andre driftsudgifter.....	4	96.000	62.085	65.263
0	Udvendig vedligeholdelse M ..	5	0	- 49.663	186.827
109.000	Udvendig vedligeholdelse B ...	5	109.000	111.179	112.971
90.000	Hensættelse		90.000	179.500	90.000
1.289.000	OMKOSTNINGER I ALT		1.230.000	1.241.124	1.362.814
206.000	RES. FØR FINAN. POSTER I ALT		208.000	145.900	-33.408
0	Prioritetsrenter.....		0	- 84.128	- 86.423
-15.000	Renteudgifter M		-15.000	- 14.327	- 14.953
0	Renteudgifter B		0	- 2.634	0
-15.000	FINANSIELLE POSTER, NETTO ..		-15.000	-101.089	-101.376
191.000	ÅRETS RESULTAT.....	6	193.000	44.811	-134.784
	LIKVIDITETS RESULTAT				
191.000	Årets resultat		193.000	44.811	-134.784
90.000	Hensættelse		90.000	179.500	90.000
-193.000	Betalte prioritetsafdrag		-193.000	- 106.920	- 104.994
88.000	LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	7	90.000	117.391	-149.778

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

<u>AKTIVER</u>	Note	2021 kr.	2020 kr.
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen Ellesletten 75-123			
Valuarvurdering pr. 31/12 2021	8	<u>72.700.000</u>	<u>63.300.000</u>
		<u>72.700.000</u>	<u>63.300.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>72.700.000</u>	<u>63.300.000</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Andre tilgodehavender		<u>74.663</u>	<u>12.500</u>
TILGODEHAVENDER I ALT		<u>74.663</u>	<u>12.500</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT		<u>3.551.780</u>	<u>3.484.686</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.626.443</u>	<u>3.497.186</u>
AKTIVER I ALT.....		<u><u>76.326.443</u></u>	<u><u>66.797.186</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	9	<u>70.846.259</u>	<u>61.536.258</u>
<u>HENLÆGGELSER</u>			
Henlæggelser M		813.788	813.788
Henlæggelser B	269.388		
Årets henlæggelser	90.000		
Årets henlæggelser, legeplads, 20/6 2020 .	87.500		
Årets henlæggelser, regnvandstønde	<u>2.000</u>	<u>448.888</u>	<u>269.388</u>
HENLÆGGELSER I ALT		<u>1.262.676</u>	<u>1.083.176</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Prioritetsgæld.....	10	<u>3.831.513</u>	<u>3.805.585</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>3.831.513</u>	<u>3.805.585</u>
Prioritetsgæld.....	10	108.881	106.920
Varmeregnskab indeværende år		259.192	111.490
Forudbetalt husleje		0	9.798
Mellemregning andelssalg		500	500
Skyldige omkostninger.....	11	<u>17.422</u>	<u>143.459</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>385.995</u>	<u>372.167</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>4.217.508</u>	<u>4.177.752</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>76.326.443</u></u>	<u><u>66.797.186</u></u>
EVENTUALFORPLIGTELSE	12		

NOTER

Budget		Budget	Realiseret	Realiseret
2022		2021	2021	2020
kr.	Note 1 - Ejendomsskatter og afgifter	kr.	kr.	kr.
507.000	Ejendomsskat.....	507.000	506.763	506.763
119.000	Dagrenovation	77.000	83.982	76.782
152.000	Vand	135.000	151.944	134.425
<u>778.000</u>		<u>719.000</u>	<u>742.689</u>	<u>717.970</u>
<u>Note 2 - Forsikring</u>				
83.000	Ejendom	83.000	84.685	82.762
<u>83.000</u>		<u>83.000</u>	<u>84.685</u>	<u>82.762</u>
<u>Note 3 - Fælleshus</u>				
39.000	Drift.....	39.000	29.895	39.053
10.000	El	10.000	588	7.238
-3.000	Tørretumbler	-3.000	-2.350	-3.450
<u>46.000</u>		<u>46.000</u>	<u>28.133</u>	<u>42.841</u>
<u>Note 4 - Andre driftsudgifter</u>				
0	Gebyrer.....	3.250	2.707	4.819
12.000	Varmeregnskab.....	12.000	5.280	11.562
5.000	Kontingent ABF	5.000	5.184	5.040
13.000	Bestyrelsesmøder og generalforsamling	13.000	6.400	2.530
8.000	Arbejdsdage	8.000	2.301	433
23.000	Valuar	19.750	18.750	18.750
15.000	Hjemmeside	15.000	12.373	14.906
9.000	Kabeltv	9.000	0	6.435
11.000	Gaver, blomster og arrangementer	11.000	9.090	788
<u>96.000</u>		<u>96.000</u>	<u>62.085</u>	<u>65.263</u>

NOTE R - fortsat

Budget 2022		Budget 2021	Realiseret 2021	Realiseret 2020
kr.	Note 5 - Udvendig vedligeholdelse	kr.	kr.	kr.
	Andre honorarer		- 49.663	186.827
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>-49.663</u>	<u>186.827</u>
	Blikkenslager		6.855	32.367
5.000	Varmeanlæg	5.000	4.281	4.164
	Elektriker.....		0	3.946
	Kloakarbejder		44.776	1.997
8.000	Småanskaffelser	8.000	600	300
	Andre honorarer		0	21.925
40.000	Drift fællesarealer	40.000	45.306	38.339
	Ruder		0	5.268
	Tag		9.361	4.665
8.000	Lokaler	8.000	0	0
48.000	Diverse	48.000	0	0
<u>109.000</u>		<u>109.000</u>	<u>111.179</u>	<u>112.971</u>
	Note 6 - Årets resultat			
208.000	Indtægter M	208.000	218.394	206.390
0	Udgifter M	0	49.663	- 186.827
- 15.000	Renter M	- 15.000	- 98.455	- 101.376
<u>193.000</u>		<u>193.000</u>	<u>169.602</u>	<u>- 81.813</u>
1.287.000	Indtægter B	1.230.000	1.168.630	1.123.016
- 1.289.000	Udgifter B	- 1.230.000	- 1.290.787	- 1.175.987
0	Renter B	0	- 2.634	0
<u>- 2.000</u>		<u>0</u>	<u>- 124.791</u>	<u>- 52.971</u>
<u>191.000</u>	Årets resultat i alt	<u>193.000</u>	<u>44.811</u>	<u>- 134.784</u>

NOTE R - fortsat**Note 7 - Likviditets resultat i alt**

193.000	Årets resultat M	193.000	169.602	- 81.813
- 193.000	Betalte prioritetsafdrag	- 193.000	- 106.920	- 104.994
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>62.682</u>	<u>- 186.807</u>
- 2.000	Årets resultat B	0	- 124.791	- 52.971
90.000	Hensættelse	90.000	179.500	90.000
<u>88.000</u>		<u>90.000</u>	<u>54.709</u>	<u>37.029</u>
<u>88.000</u>	Likviditets resultat i alt	<u>90.000</u>	<u>117.391</u>	<u>- 149.778</u>

Note 8 - Ejendommen

	2021	2020
	kr.	kr.
Bogført værdi primo.....	63.300.000	59.700.000
Regulering til valuarvurdering pr. 31/12 2021	9.400.000	3.600.000
	<u>72.700.000</u>	<u>63.300.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Jacob Lund, Nordicals, den 1. februar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 72.700.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på, 2,50% incl. inflation.

Følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 12,1 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder fra kr. 1.250 til kr. 1.100 vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 13,8 mio.

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

Den ovenstående valuarvurdering er lagt til grund for værdiansættelse af andelene.

NOTER - fortsat

<u>Note 9 - Egenkapital</u>	<u>Saldi primo</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldi ultimo</u>
Andelskapital.....	3.783.407	0	3.783.407
Reg. af ejendomsvurdering	43.978.204	9.400.000	53.378.204
Overført resultat.....	- 2.621.350	- 62.109	- 2.683.459
Afdrag prioritetsgæld.....	23.107.573	106.920	23.214.493
Indeks tillæg.....	- 6.711.576	0	- 6.711.576
Kursregulering prioritetsgæld.....	0	- 134.810	- 134.810
	<u>61.536.258</u>	<u>9.310.001</u>	<u>70.846.259</u>

<u>Note 10 - Prioritetsgæld</u>	<u>Oprindelig</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit, 2,0%, 2048, Kontantlån	<u>2.059.000</u>	<u>3.940.394</u>	<u>3.805.584</u>
	<u>2.059.000</u>	<u>3.940.394</u>	<u>3.805.584</u>

	<u>Forfalden u/1 år</u>	<u>Forfalden 1 - 5 år</u>	<u>Forfalden e/5 år</u>
Realkreditinstitutter	<u>108.881</u>	<u>455.876</u>	<u>3.375.637</u>
	<u>108.881</u>	<u>455.876</u>	<u>3.375.637</u>

<u>Note 11 - Skyldige omkostninger</u>	<u>Realiseret 2021 kr.</u>	<u>Realiseret 2020 kr.</u>
Kreditorer.....	625	125.000
Skyldig A-skat og AM-bidrag	1.797	2.865
Øvrige omkostninger	0	594
Revision og regnskabsassistance.....	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	<u>17.422</u>	<u>143.459</u>

Note 12 - Eventualforpligtelser

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 11 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af Andelsboligforening, har foreningen modtaget kr. 14.483.340 der efter § 160 i lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Note 13 - Nøgleoplysninger

		31.12.2021	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	2.290
B6	I alt	24	2.290

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		x		
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				x
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1984

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

Note 13 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F2	Ejenommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.700.000	31.747

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.462.676	4.569

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr 978 af 19. oktober 2009)		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt på foreningens ejendom)		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	119.000	x12	/2.290	624

Note 13 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 kr. pr m²	2020 kr. pr m²	2021 kr. pr m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	35	-59	20

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	26.920	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.809	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	28.729	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 kr. pr m2	2020 kr. pr m2	2021 kr. pr m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	19	21	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	48	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	67	21	27

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94,2

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 kr. pr m2	2020 kr. pr m2	2021 kr. pr m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	45	46	47

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet udfra en af følgende tre metoder.

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mægler vurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	<u>Anskaffel- sespris</u>	<u>Mægler vurdering</u>	<u>Ejendoms- vurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....		70.846.259	70.846.259
Regulering af ejendommens værdi.....		- 72.700.000	- 72.700.000
Ejendomsværdi pr. 1/10 2020			40.000.000
Mægler vurdering pr. 31/12 2021		72.700.000	
Bogført gæld til realkreditinstitutioner tilbagefør		3.940.394	3.940.394
Gæld til realkreditinstitutioner til kursværdi		- 3.940.394	- 3.940.394
ANDELENES VÆRDI	0	70.846.259	38.146.259
Andelsboligers areal i m ²	2.290	2.290	2.290
Maksimal andelsværdi pr. m ²	0,00	30.937,23	16.657,76

Valuarvurdering indhentet efter 1. juli 2020

Foreningen har valgt at indhente og benytte en ny valuarvurdering pr. 31. december 2021, hvorfor ejendommen har fraskrevet sig muligheden for at benytte en fastfrosset valuarvurdering pr. 1. juli 2020.

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE**Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi****fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2021	70.846.259
De af generalforsamlingen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:	
Primo	4.247.643
Hensat i året	4.952.357
Udnyttet i året	0
	<u>9.200.000</u>
ANDELSVÆRDI	<u><u>61.646.259</u></u>

Ovenstående skønnede fornødne midler til kommende renovering m.v. er fratrukket ved beregning af andelenes samlede værdi, således at uregelmæssige udsving forsøges undgået.

	M-penge	B-penge	I alt
Egenkapital primo	61.287.406	248.852	61.536.258
Årets resultat	62.682	-124.791	-62.109
Årets afdrag	106.920	0	106.920
Opskrivning ejendom	9.400.000	0	9.400.000
Kursregulering i året	<u>-134.810</u>	<u>0</u>	<u>-134.810</u>
Egenkapital ultimo	70.722.198	124.061	70.846.259
Hensættelse, reserve	-9.200.000	0	-9.200.000
Bogført gæld til realkreditinstitutioner tilbagefør	3.940.394	0	3.940.394
Gæld til realkreditinstitutioner til kursværdi	<u>-3.940.394</u>	<u>0</u>	<u>-3.940.394</u>
	<u><u>61.522.198</u></u>	<u><u>124.061</u></u>	<u><u>61.646.259</u></u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kr. 61.646.259.

ANDELSVÆRDI

Andelenes værdi er beregnet på grundlag af §5, stk. 2, litra b i lov om andelsforeninger og andre fællesskaber (ejendommen er optaget til valuarvurdering).

	<u>m2</u>	<u>Fordelt M</u>	<u>Fordelt B</u>	<u>Værdi i alt</u>
Bolig 75	110	2.955.215	5.169	2.961.174
Bolig 77	110	2.955.215	5.169	2.961.174
Bolig 79	100	2.686.559	5.169	2.691.976
Bolig 81	100	2.686.559	5.169	2.691.976
Bolig 83	70	1.880.591	5.169	1.884.383
Bolig 85	70	1.880.591	5.169	1.884.383
Bolig 87	70	1.880.591	5.169	1.884.383
Bolig 89	70	1.880.591	5.169	1.884.383
Bolig 91	110	2.955.215	5.169	2.961.174
Bolig 93	110	2.955.215	5.169	2.961.174
Bolig 95	110	2.955.215	5.169	2.961.174
Bolig 97	110	2.955.215	5.169	2.961.174
Bolig 101	85	2.283.575	5.169	2.288.180
Bolig 103	85	2.283.575	5.169	2.288.180
Bolig 105	100	2.686.559	5.169	2.691.976
Bolig 107	100	2.686.559	5.169	2.691.976
Bolig 109	110	2.955.215	5.169	2.961.174
Bolig 111	110	2.955.215	5.169	2.961.174
Bolig 113	85	2.283.575	5.169	2.288.180
Bolig 115	85	2.283.575	5.169	2.288.180
Bolig 117	85	2.283.575	5.169	2.288.180
Bolig 119	85	2.283.575	5.169	2.288.180
Bolig 121	110	2.955.215	5.169	2.961.174
Bolig 123	110	2.955.215	5.169	2.961.174
	<u>2.290</u>	<u>61.522.198</u>	<u>124.061</u>	<u>61.646.259</u>

LIKVIDITETSOVERSIGT**Pr. 31. december 2021 og 31. december 2022**

<u>Disponible beløb</u>		<u>kr. 1.000</u>
Likvide beholdninger.....	3.552	
Tilgodehavender	<u>75</u>	<u>3.626</u>
<u>Disponible beløb</u>		
Igangværende salg	1	
Kreditorer	1	
Skyldig A-skat og AM-bidrag	2	
Revision og regnskabsassistance.....	<u>15</u>	<u>18</u>
Beregnet likviditetsoverskud pr. 31. december 2021		3.609
Budgetterede nettohenlæggelser til vedligeholdelsesfond		<u>90</u>
Beregnet likviditetsoverskud pr. 31. december 2022		<u><u>3.699</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.”

Michael Kolling Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ellestetten I

Serienummer: PID:9208-2002-2-575285306034

IP: 109.198.xxx.xxx

2022-04-28 15:21:51 UTC

NEM ID 

Grethe Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ellestetten I, bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-433260476100

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-04-28 17:52:37 UTC

NEM ID 

Morten Bresling

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ellestetten I, bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-313195543035

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-29 06:36:54 UTC

NEM ID 

Ole Hald Møller

Formand

På vegne af: A/B Ellestetten I, Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-855598860341

IP: 2.107.xxx.xxx

2022-04-29 06:48:10 UTC

NEM ID 

Charlotte Bøttcher Preisler

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ellestetten I

Serienummer: PID:9208-2002-2-216926714695

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-04-29 07:20:30 UTC

NEM ID 

Jeppe Winding

Underskrivende revisor

På vegne af: A/B Ellestetten

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-04-29 11:25:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UEL3E-EH7NC-6NCTT-ADJUK-LEF37-WXC0V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>