

Andelsboligforeningen Ellehøj

Ellebrinken 18A-32C, 8520 Lystrup

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Ellehøj
Ellebrinken 18A-32C
8520 Lystrup

CVR-nr.: 32 11 10 09
Etableret: 1. januar 1998
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.020.840
Andelshavere: 20

Ejendommen

Matrikelnr: 6ks

Bestyrelse

Christen Clemmensen, Formand
Kurt Mathiasen, Kasserer
Jens Fjendbo Jensen, Næstformand
Peer Madsen, Sekretær
Mariane Foged

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Ellehøj.

Årsrapporten 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 5. marts 2026

Bestyrelsen



Christen Clemmensen
Formand

Kurt Mathiasen
Kasserer



Jens Fjendbo Jensen
Næstformand



Peer Madsen
Sekretær



Marianne Foged

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ellehøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ellehøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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

Andelsboligforeningen Ellehøj 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, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabyhøj, den 5. marts 2026

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik Dahl', is written over the printed name and title.

Erik Dahl

statsautoriseret revisor
mne3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ellehøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboliglove samt forenings vedtægter

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Renteswap

Den indgåede aftale om renteaftale (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Indtægter, andelshavere	1.375.255	1.342.360	1.342.355
1 Lejeindtægter	9.200	7.300	7.450
2 Øvrige indtægter	91.252	75.060	88.730
Indtægter i alt	1.475.707	1.424.720	1.438.535
3 Ejendomsskat og forsikringer	-139.670	-143.600	-141.920
4 Forbrugsafgifter	-25.791	-21.500	-21.379
5 Renholdelse	-58.498	-57.000	-55.935
6 Vedligeholdelse, løbende	-96.827	-56.000	-47.629
7 Administrationsomkostninger	-161.879	-150.500	-147.153
Omkostninger i alt	-482.665	-428.600	-414.016
Resultat før finansielle poster	993.042	996.120	1.024.519
8 Finansielle indtægter	900.252	5.000	3.500
9 Finansielle omkostninger	-998.192	-856.000	-696.578
Finansielle poster netto	-97.940	-851.000	-693.078
Årets resultat	895.102	145.120	331.441
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	100.000	100.000	100.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-9.450
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	795.102	45.120	240.891
Disponeret i alt	895.102	145.120	331.441
Årets resultat	895.102	145.120	331.441
Betalte prioritetsafdrag	-81.558	0	-161.762
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	211.381	0	5.424
Kursgevinst indfrielse lån	-887.169	0	0
Likviditetsresultat i alt	137.756	145.120	175.103

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendomme	20.233.787	20.233.787
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.233.787	20.233.787
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
	Anlægsaktiver i alt	20.233.787	20.233.787
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	1.500
	Periodeafgrænsningsposter	26.582	24.993
	Tilgodehavender i alt	26.582	26.493
12	Likvide beholdninger	937.489	837.215
	Omsætningsaktiver i alt	964.071	863.708
	Aktiver i alt	21.197.858	21.097.495

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	4.020.840	4.020.840
Overført resultat m.v.	-4.861.231	-5.556.276
Egenkapital før andre reserver	-840.391	-1.535.436
Reserve for imødegåelse af kursudsving på prioritetsgæld	225.000	475.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	290.550	190.550
Andre reserver	515.550	665.550
Egenkapital i alt	-324.841	-869.886
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	20.916.000	21.521.885
14 Renteaftale	593.700	243.643
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.509.700	21.765.528
Kortfristet del af langfristet gæld	0	163.000
15 Anden gæld	12.999	32.999
Periodeafgrænsningsposter	0	5.854
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.999	201.853
Gældsforpligtelser i alt	21.522.699	21.967.381
Passiver i alt	21.197.858	21.097.495
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	4.020.840	4.020.840
	4.020.840	4.020.840
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-5.556.276	-5.696.547
Ændring i basisværdi, renteswap	-350.057	0
Overført fra reserve for kursudsving	250.000	175.000
Regulering renteaftale	0	-275.620
Restandel af årets resultat	795.102	240.891
	-4.861.231	-5.556.276
Egenkapital før andre reserver	-840.391	-1.535.436
Reserve for imødegåelse af kursudsving på prioritetsgæld		
Reserve primo	475.000	650.000
Anvendt i året	-250.000	-175.000
	225.000	475.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	190.550	100.000
Reserveret i året	100.000	100.000
Anvendt i året	0	-9.450
	290.550	190.550
Andre reserver i alt	515.550	665.550
Egenkapital i alt	-324.841	-869.886

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægt sal	1.200	1.300	1.550
Lejeindtægt værelser	8.000	6.000	5.900
	9.200	7.300	7.450
2. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	70.737	69.360	62.050
Vaskeriindtægter	2.140	2.200	2.180
Gebyrer ved salg af andele	18.375	0	21.000
Indtægt vedrørende rengøring	0	3.500	3.500
	91.252	75.060	88.730
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	109.727	110.600	109.809
Forsikringer	29.943	33.000	32.111
	139.670	143.600	141.920
4. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	2.230	3.500	4.001
El	7.360	8.000	6.102
Varme	14.255	10.000	11.276
Nyanskaffelser hus og arealer	345	0	0
Reparation og vedligeholdelse	1.601	0	0
	25.791	21.500	21.379
5. Renholdelse			
Pasning af grønne arealer	6.585	0	0
Rengøring	5.523	5.000	5.265
Diverse	2.260	0	0
Renovation	38.250	42.000	41.471
Snerydning	5.880	10.000	9.199
	58.498	57.000	55.935

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	69.302	0	0
VVS	3.995	0	0
Øvrig reparation og vedligeholdelse	9.530	0	33.629
Klipning af hække	14.000	16.000	14.000
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	40.000	0
	96.827	56.000	47.629
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	26.875	28.000	25.000
Gebyrer mv.	6.834	3.000	6.439
Kontorartikler	727	1.000	130
ABF kontingent	5.040	5.000	4.920
Telefongodtgørelse	3.000	3.000	3.000
Bestyrelsesmøder og andre møder	614	0	3.318
Generalforsamling	2.899	0	0
Bidrag til arrangementer og kurser	5.452	10.000	0
Gaver og blomster mv.	3.318	4.000	2.195
Kørsel	0	0	608
Internetforbindelse	0	0	3.600
Fællesantenne	76.482	70.000	67.412
Grundejerforeningskontingent	20.000	20.000	20.000
Småanskaffelser	1.229	0	7.041
Hjemmeside	3.490	3.500	3.490
EDB udgifter	5.919	3.000	0
	161.879	150.500	147.153
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	1.546	5.000	3.500
Kuponrente	11.537	0	0
Kursgevinst ved indfrielse lån	887.169	0	0
	900.252	5.000	3.500

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
9. Finansielle omkostninger			
Betaling vedrørende renteaftale	164.915	0	-162.504
Amortisering af kurstab på obligationslån	0	0	5.424
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning inkl. rest fra gammelt lån	211.381	0	0
Prioritetsrenter og bidrag,	621.896	856.000	853.658
	998.192	856.000	696.578

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
10. Ejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>20.233.787</u>	<u>20.233.787</u>
Anskaffelsessum 31. december 2025	<u>20.233.787</u>	<u>20.233.787</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>20.233.787</u>	<u>20.233.787</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	<u> 22.400.000</u>	<u> 22.400.000</u>
 11. Renteaftale		
	<u>0</u>	<u>0</u>
 12. Likvide beholdninger		
Nordea kto. 3483 439 813	266.553	259.997
Nordea kto. 6276 739 431	0	10.266
Nordea 9040 184985 aftaleknto	300.000	300.000
Kassebeholdning	4.616	648
Nordea 6894 905431 Vedligeholdelse	<u>366.320</u>	<u>266.304</u>
	<u>937.489</u>	<u>837.215</u>

Noter

				31/12 2025	31/12 2024
13. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea Kredit 1% opr. kr. 5.465.000	38.408	81.558	0	0	4.635.073
Nordea Kredit, afdragsfrit	283.470	0	0	0	17.180.000
Amortiseret kurstab	0	0	0	0	-130.188
Nordea Kredit Cibor 6 opr. kr. 20.916.000	300.018	0	21.013.259	20.916.000	0
Pantebrevsrestgæld				20.916.000	21.684.885
Prioritetsgæld i alt	621.896	81.558	21.013.259	20.916.000	21.684.885
Betalte renter	621.896				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	0	163.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)	20.916.000	21.521.885
	20.916.000	21.684.885

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	20.916.000	0
---	------------	---

Nordea Kredit. Variabel rente, opr. kr. 20.916.000, afdragsfrit til 1/7 2035. Restløbetid 29 år og 6 måneder.

14. Renteaftale

Renteaftale	593.700	243.643
Lang del af gæld (mere end 1 år)	593.700	243.643
	593.700	243.643

Der er indgået renteaftale til sikring af lån hos Nordea Kredit, opr. kr. 20.916.000. Den maksimale rente er 2,25 % + bidrag. Aftalen løber til 30/6 2035. Markedsværdien af renteaftalen er pr. 31/12 2025 negativ med kr. 593.700.

Noter

	31/12 2025	31/12 2024
15. Anden gæld		
Revisor	12.999	12.999
Skyldig vedr. salg af andel	0	20.000
	12.999	32.999

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 20.916 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 20.234 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 22.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 20.234 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 4.970.931 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ellehøj anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.858	1.858	20	1.858
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	169	169	0	169
B6	I alt	2.027	2.027	20	2.027

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Antenneafgiften fordeles pr. hus. Alle øvrige udgifter fordeles efter boligens areal.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1999

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.700.000	20.079
		Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	515.550	254
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒
Forklaring på udregning:			
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12			
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
H1	Boligafgift	116.678 * 12 /	1.858 754
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.858 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.858 0
Forklaring på udregning:			
Årets resultat			
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	168	178
		År 2025 kr. pr. m²	482

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	10.511		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.065		
K3	Teknisk andelsværdi	21.576		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²	År 2025 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	23	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	26	23	48
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-6		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²	År 2025 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	86	87	44

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.056	11.051
Valuarvurdering	21.905	20.079
Anskaffelsessum (kostpris)	10.890	9.982
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.065	10.142
Foreslået andelsværdi	10.511	9.634
Reserver uden for andelsværdi	277	254
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		754
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		15
Øvrige omkostninger		58
Finansielle poster, netto		15
Afdrag		12
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93

Noter

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-840.391
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 12. januar 2020	40.700.000
Ejendommens kostpris	-20.233.787
	<u>19.625.822</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.916.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-21.013.259
	<u>19.528.563</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.020.840</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>4,86</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2025)	<u>4,86</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
6	224.348	1.346.086	1.089.622	6.537.720
4	211.279	845.116	1.026.148	4.104.590
4	202.567	810.268	983.835	3.935.339
6	169.895	1.019.370	825.152	4.950.914
20		4.020.840		19.528.563

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i 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.