

A/B Jættestuen 48-73
Jættestuen 48 - 70 og 55 - 73
9230 Svenstrup J
CVR-nr. 30 02 94 45

Årsrapport 2025

Administrator:
Nordstjernens Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 24

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Jættestuen 48-73
Beliggende	Jættestuen 48 - 70 og 55 - 73 9230 Svenstrup J 7-cz Sdr. Svenstrup, Svenstrup
CVR-nummer	30 02 94 45
Bestyrelse	Tenna Pedersen, formand Magnus Jægerum Kaimer Stephanie Ellegaard Solvang Jonna Sølbæk Kristensen Henrik Ettrup Jørgensen
Administrator	Nordstjernens Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Cecilia Brogaard Lohse
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Forsikringselskab:	Codan Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Aalborg Syd
Varmeingeniørfirma:	Varmekontrol

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for A/B Jættestuen 48-73.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

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

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 9. marts 2026

Bestyrelsen:

Tenna Pedersen, formand

Magnus Jægerum Kaimer

Stephanie Ellegaard Solvang

Jonna Sølbæk Kristensen

Henrik Ettrup Jørgensen

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 9. marts 2026

Administrator:

Nordstjernens Ejendomsadministration

Cecilia Brogaard Lohse

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jættestuen 48-73.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jættestuen 48-73 for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale 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 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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.

Aalborg, den 9. marts 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Jættestuen 48-73 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 evt. 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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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 samt renter af bankgæld og kreditter.

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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32, stk. 2 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	847.968	847.968	847.968
Øvrige indtægter	2	175	0	6.000
Indtægter i alt		848.143	847.968	853.968
Omkostninger				
Grundskyld og forbrugsudgifter	3	211.183	203.500	199.718
Renholdelse og udenomsarealer	4	14.966	11.400	21.768
Vedligeholdelse, løbende	5	63.733	50.000	55.529
Administrations- og foreningsomkostninge	6	99.645	79.000	74.663
Omkostninger i alt		389.528	343.900	351.678
Resultat før finansielle poster		458.615	504.068	502.290
Finansielle indtægter	7	305	0	2.407
Finansielle omkostninger	8	404.967	405.000	404.967
Finansielle poster netto		404.663	405.000	402.561
Årets resultat		53.952	99.068	99.730
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til henlæggelse		50.000	50.000	50.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		3.952	49.068	49.730
Disponeret i alt		53.952	99.068	99.730
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		53.952	99.068	99.730
Likviditetsresultat i alt		53.952	99.068	99.730

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	<u>15.142.600</u>	<u>15.142.600</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.142.600</u>	<u>15.142.600</u>
Anlægsaktiver		<u>15.142.600</u>	<u>15.142.600</u>
Varmeregnskab	10	0	14.309
Andre tilgodehavender	11	0	2.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.591</u>	<u>1.517</u>
Tilgodehavender		<u>1.591</u>	<u>17.825</u>
Likvide beholdninger	12	<u>954.723</u>	<u>881.881</u>
Omsætningsaktiver		<u>956.315</u>	<u>899.706</u>
Aktiver		<u>16.098.915</u>	<u>16.042.306</u>

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.174.600	3.174.600
Overført resultat m.v.		2.600.258	2.596.305
		5.774.858	5.770.905
Andre reserver			
Henlæggelse		201.401	151.401
Andre reserver		201.401	151.401
Egenkapital og reserver		5.976.259	5.922.306
Prioritetsgæld	13	10.120.000	10.120.000
Langfristede gældsforpligtelser		10.120.000	10.120.000
Varmeregnskab	14	2.211	0
Øvrig gæld	15	445	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.656	0
Gældsforpligtelser		10.122.656	10.120.000
Passiver		16.098.915	16.042.306
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud	<u>3.174.600</u>	<u>3.174.600</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	2.596.305	2.546.576
Rest af årets resultat	<u>3.952</u>	<u>49.730</u>
	<u>2.600.258</u>	<u>2.596.305</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>5.774.858</u>	<u>5.770.905</u>
Henlæggelse		
Reserve primo	151.401	101.401
Årets bevægelse	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>201.401</u>	<u>151.401</u>
Andre reserver	<u>201.401</u>	<u>151.401</u>
Egenkapital i alt	<u>5.976.259</u>	<u>5.922.306</u>

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	847.968	847.968	847.968
	847.968	847.968	847.968
Note 2. Øvrige indtægter			
Handelsgebyr	0	0	6.000
Indtægt varme	75	0	0
Waitly	100	0	0
	175	0	6.000
Note 3. Grundskyld og forbrugsudgifter			
Grundskyld	89.461	90.000	89.641
Renovation	65.777	0	0
Forsikringer	53.339	53.500	49.414
Vand/kloak	2.606	60.000	60.662
	211.183	203.500	199.718
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Container-leje	2.442	0	4.029
Ejerlauget Jættestuen	11.306	11.400	11.306
Pasning af grønne arealer	0	0	3.000
Diverse	1.218	0	3.433
	14.966	11.400	21.768
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
Selvrisiko	0	0	9.831
Vvs	30.303	0	0
Tømrer	16.485	0	12.938
Maler	10.827	0	8.774
Kloak/faldstammer	0	0	6.508
Fællesarealer	3.759	0	17.450
Låse og nøgler	2.359	0	0
Maskiner m.v.	0	0	28
	63.733	50.000	55.529

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	9.000	10.300	9.000
Fordelingsregnskaber	3.810	3.900	3.700
Administrationshonorar	39.114	39.200	35.419
Betalingservicegebyr (MPS)	4.802	5.000	4.188
Kontorhold, gebyrer	7.798	8.500	8.234
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>64.524</u>	<u>66.900</u>	<u>60.541</u>
Bestyrelsesgodtgørelse	22.500	0	0
Kontingenter	5.544	5.500	5.324
Generalforsamling, møder, arrangementer	5.568	5.500	7.270
Blomster, gaver	1.510	1.100	1.528
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>35.122</u>	<u>12.100</u>	<u>14.122</u>
	<u>99.645</u>	<u>79.000</u>	<u>74.663</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	305	0	2.407
	<u>305</u>	<u>0</u>	<u>2.407</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	339.187	339.200	339.187
Prioritetsbidrag	65.780	65.800	65.780
	<u>404.967</u>	<u>405.000</u>	<u>404.967</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>15.142.600</u>	<u>15.142.600</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>15.142.600</u>	<u>15.142.600</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Note 10. Varmeregnskab		
Opkrævet aconto varme, indeværende år	0	-12.540
Varmeudgift	0	51.276
Afregning årets varmeregskab	<u>0</u>	<u>-24.427</u>
	<u>0</u>	<u>14.309</u>
Note 11. Andre filgodehavender		
Mellemregning Nordstjernens Ejendomsadm.	<u>0</u>	<u>2.000</u>
	<u>0</u>	<u>2.000</u>
Note 12. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9296-2335700573	<u>954.723</u>	<u>881.881</u>
	<u>954.723</u>	<u>881.881</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 13. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
Nordea Kredit opr. 10.120.000	404.967	0	10.395.891	10.120.000	10.120.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>10.120.000</u>	<u>10.120.000</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				275.891	359.549
Prioritetsgæld i alt	404.967	0	10.395.891	10.395.891	10.479.549

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	10.120.000	10.120.000
	<u>10.120.000</u>	<u>10.120.000</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	10.120.000	10.120.000

Informationer om indregnede lån:

Nordea Kredit opr. 10.120.000

Rentetilpasningslån S5, rente 3,351654%, restløbetid 27 år og 3 mdr, afdragsfrihed indtil 1. april 2033.

Note 14. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	50.160	0
Varmeudgift	-47.949	0
	<u>2.211</u>	<u>0</u>

Note 15. Øvrig gæld

Skyldig ejere	445	0
	<u>445</u>	<u>0</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 10.120.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 15.142.600.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 9.420.026,04, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Jættestuen 48-73 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	22	2.222
B6	I alt	22	2.222

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

	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.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				x
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	01-10-2025			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x

Noter til balance pr. 31. december 2025

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	33.708.758	15.170
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.477.292	2.015

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

	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 det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	70.664	x 12 /	2.222	382
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	2.222	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	2.222	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	339	45	24

Noter til balance pr. 31. december 2025

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.906	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.125	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.031	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	4	25	29
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	4	25	29

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	19	0	0

Noter til balancen for 2025

Note 18. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		5.774.858
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	33.708.758	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>15.142.600</u>	18.566.158
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.120.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.395.891</u>	-275.891
<i>Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:</i>		
Reserveret til fald i værdi i ejendom	-4.000.000	
Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld	<u>-275.891</u>	<u>-4.275.891</u>
Reguleret egenkapital		<u>19.789.233</u>
Reguleret egenkapital	<u>19.789.233</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>3.174.600</u>	<u>6,2336</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2025 kr. 27.000.000, der i henhold til § 5, stk. 2, litra d i Lov om andelsboligforeninger, er reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks for oktober 2012 til oktober 2025 svarende til kr. $27.000.000/98,2*122,6 = \text{kr. } 33.708.758$.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 6,2336.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

		(indekseret)
Antal andele	Opr. indskud	Offentlig vurdering
22	144.300	899.511
22	3.174.600	19.789.233

Bilag til note 18

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Jættestuen 48	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 50	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 52	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 54	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 55	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 56	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 57	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 58	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 59	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 60	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 61	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 62	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 63	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 64	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 65	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 66	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 67	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 68	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 69	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 70	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 71	101 m ²	144.300	899.511
Jættestuen 73	101 m ²	144.300	899.511
	2.222 m²	3.174.600	19.789.233

List of Signatures

Årsrapport 2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Cecilia Brogaard Lohse	Administrator	MitID	2026-03-10 09:40
Tenna Pedersen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Jættestuen 48-73 (20-038)	MitID	2026-03-11 15:29
Jonna Sølbæk Kristensen		MitID	2026-03-14 08:36
Henrik Ettrup Jørgensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Jættestuen 48-73 (20-038)	MitID	2026-03-10 15:39
Stephanie Ellegaard Solvang		MitID	2026-03-10 13:33
Magnus Jægerum Kaimer	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Jættestuen 48-73 (20-038)	MitID	2026-03-10 23:10
Henrik Hougaard	Kasserer På vegne af A/B Jættestuen 48-73 (20-038)	MitID	2026-03-14 09:27
	Næstformand På vegne af A/B Jættestuen 48-73 (20-038)		
	Revisor		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)). If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 16117d1c-57e6-40d8-896c-d0e370a21a98