

[illegible]

Tillæg til Årsrapport 2023

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt tillægget til årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for A/B Jættestuen.

Det er vores opfattelse, at tillægget til årsregnskabet giver et retvisende billede.

Tillægget til årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den / 2024

Bestyrelsen:

Tenna Pedersen, formand

Tina Skovsgaard Pedersen

Karen Fenger

Claus Bo Thielke

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at tillægget til årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den / 2024

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Helle Høj Milson

Noter til balancen for 2023

Note 18. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens

§ 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.721.176
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Regnskabsmæssig værdi ejendom	15.142.600	
- reguleret (indekseret) offentlig vurdering	<u>32.526.477</u>	17.383.877
Overført til reserve		-4.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.120.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.409.193</u>	<u>-289.193</u>
Reguleret egenkapital		<u>18.815.860</u>
Reguleret egenkapital	<u>18.815.860</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>3.174.600</u>	<u>5.9270</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi kr. 32.526.477, 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 2023 svarende til $\text{kr. } 27.000.000 / 98,2 * 118,3 = \text{kr. } 32.526.477$.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	(indekseret) Offentlig vurdering
22	144.300	855.266
22	3.174.600	18.815.860

Bilag til note 18

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Jættestuen 48	144.300	855.266
Jættestuen 50	144.300	855.266
Jættestuen 52	144.300	855.266
Jættestuen 54	144.300	855.266
Jættestuen 55	144.300	855.266
Jættestuen 56	144.300	855.266
Jættestuen 57	144.300	855.266
Jættestuen 58	144.300	855.266
Jættestuen 59	144.300	855.266
Jættestuen 60	144.300	855.266
Jættestuen 61	144.300	855.266
Jættestuen 62	144.300	855.266
Jættestuen 63	144.300	855.266
Jættestuen 64	144.300	855.266
Jættestuen 65	144.300	855.266
Jættestuen 66	144.300	855.266
Jættestuen 67	144.300	855.266
Jættestuen 68	144.300	855.266
Jættestuen 69	144.300	855.266
Jættestuen 70	144.300	855.266
Jættestuen 71	144.300	855.266
Jættestuen 73	144.300	855.266
	3.174.600	18.815.860

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Jættestuen 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. 1392 af 14. juni 2021 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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal 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 ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	32.526.477	14.638

Noter til balance pr. 31. december 2023

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.101.401	1.846

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms- værdi (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	66.660 x 12 /	2.222 360
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)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	40	-59	339

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.468	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.194	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.662	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2023

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	76	174	4
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	76	174	4

	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)	33		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	42	43	19

Karen Fenger

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karen Yang Edelman Fenger
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: e0c7dd0c-e96d-4b84-8c9f-58d6acb77a1f
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2024 kl.: 18:07:26
Underskrevet med MitID



Tina Skovsgaard Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tina Skousgaard Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 18087572-4745-42a2-a7b2-f242c4426403
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2024 kl.: 09:03:53
Underskrevet med MitID



Helle Høj Milson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helle Høj Milson
Administrator
ID: 9f0e86d4-2dd8-4b60-bae1-7f23de19b60b
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 11:22:03
Underskrevet med MitID



Claus Bo Thielke

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Bo Thielke
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 7f950cb1-b221-4b43-b397-8e6a6327cfc7
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 16:03:09
Underskrevet med MitID



Tenna Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tenna Pedersen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 869b3c13-d01c-4370-b266-6237bf5c07fa
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 11:49:14
Underskrevet med MitID

