



spar nord

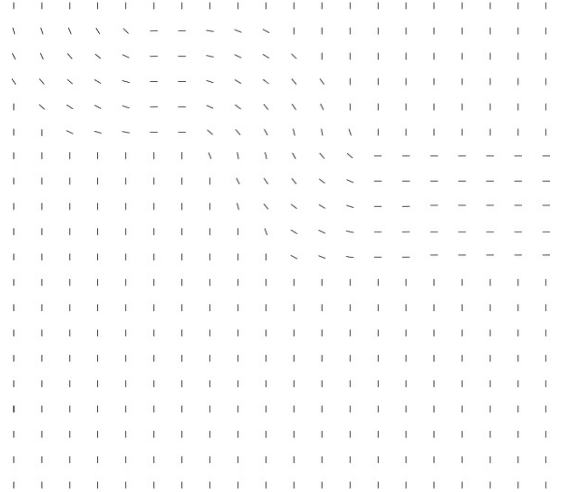
Ejendomsadministration

A/B Jætttestuen

Jætttestuen 48 - 70 og 55 - 73

9230 Svenstrup J

CVR-nr. 30 02 94 45



Årsrapport 2024

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	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
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 Jonna Kristensen Karen Fenger Claus Bo Thielke
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Cecilia Brogaard Lohse
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Codan Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Aalborg Syd
Varmeingeniørfirma:	Foreningens bestyrelse/Administrator

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for A/B Jættestuen.

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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 13. februar 2025

Bestyrelsen:

Tenna Pedersen, formand

Jonna Kristensen

Karen Fenger

Claus Bo Thielke

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 13. februar 2025

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Cecilia Brogaard Lohse

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jættestuen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jættestuen for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med 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 13. februar 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Jættestuen 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 handelsgebyrer mv. 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens 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 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, større kursreguleringer 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 nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

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

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, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32, stk. 2 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	847.968	847.968	799.920
Øvrige indtægter	2	6.000	0	2.000
Indtægter i alt		853.968	847.968	801.920
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	199.718	198.400	206.601
Renholdelse og udenomsarealer	4	21.768	11.400	15.603
Vedligeholdelse, løbende	5	55.529	50.000	9.750
Administrations- og foreningsomkostninger	6	74.663	64.800	74.077
Omkostninger i alt		351.678	324.600	306.031
Resultat før finansielle poster		502.290	523.368	495.889
Finansielle indtægter	7	2.407	0	793
Finansielle omkostninger	8	404.967	405.000	-257.166
Finansielle poster netto		402.561	405.000	-257.959
Årets resultat		99.730	118.368	753.848
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til henlæggelse		50.000	50.000	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		49.730	68.368	753.848
Disponeret i alt		99.730	118.368	753.848
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		99.730	118.368	753.848
Kursgevinst/låneomkostninger ved låneomlægning		0	0	-583.766
Betalte prioritetsafdrag		0	0	-43.226
Likviditetsresultat i alt		99.730	118.368	126.856

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	15.142.600	15.142.600
Materielle anlægsaktiver		15.142.600	15.142.600
Anlægsaktiver		15.142.600	15.142.600
Varmeregnskab	10	14.309	0
Andre tilgodehavender	11	2.000	582
Periodeafgrænsningsposter		1.517	48.331
Tilgodehavender		17.825	48.913
Likvide beholdninger	12	881.881	808.783
Omsætningsaktiver		899.706	857.695
Aktiver		16.042.306	16.000.295

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.174.600	3.174.600
Overført resultat m.v.		2.596.305	2.546.576
		5.770.905	5.721.176
Andre reserver			
Henlæggelse		151.401	101.401
Andre reserver		151.401	101.401
Egenkapital og reserver		5.922.306	5.822.577
Prioritetsgæld	13	10.120.000	10.120.000
Langfristede gældsforpligtelser		10.120.000	10.120.000
Varmeregnskab	14	0	9.388
Øvrig gæld	15	0	48.331
Kortfristede gældsforpligtelser		0	57.719
Gældsforpligtelser		10.120.000	10.177.719
Passiver		16.042.306	16.000.295
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	3.174.600	3.174.600
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	0	11.857.400
Årets regulering	0	-11.857.400
	0	0
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	2.546.576	1.142.728
Afdrag lån	0	43.226
Anvendt af sikringsfond	0	650.000
Rest af årets resultat	49.730	710.622
	2.596.305	2.546.576
Egenkapital før andre reserver	5.770.905	5.721.176
Henlæggelse		
Reserve primo	101.401	101.401
Årets bevægelse	50.000	0
	151.401	101.401
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	0	650.000
Årets bevægelse	0	-650.000
	0	0
Andre reserver	151.401	101.401
Egenkapital i alt	5.922.306	5.822.577

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	847.968	847.968	799.920
	847.968	847.968	799.920
Note 2. Øvrige indtægter			
Handelsgebyr	6.000	0	2.000
	6.000	0	2.000
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	89.641	90.000	117.404
Forsikringer	49.414	48.400	32.941
Vand/kloak/renovation	60.662	60.000	56.257
	199.718	198.400	206.601
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Container-leje	4.029	0	3.764
Ejerlauget Jættestuen	11.306	11.400	11.306
Pasning af grønne arealer	3.000	0	0
Diverse	3.433	0	534
	21.768	11.400	15.603
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
Selvrisiko	9.831	0	3.643
Vvs	0	0	2.273
Tømrer	12.938	0	619
Maler	8.774	0	764
Kloak/faldstammer	6.508	0	0
Fællesarealer	17.450	0	2.041
Maskiner m.v.	28	0	0
Benzin	0	0	410
	55.529	50.000	9.750

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	9.000	8.500	8.350
Fordelingsregnskaber	3.700	3.700	3.700
Administrationshonorar	35.419	35.000	34.056
Betalingservicegebyr (MPS)	4.188	3.500	3.498
Kontorhold, gebyrer	8.234	7.500	6.905
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>60.541</u>	<u>58.200</u>	<u>56.508</u>
 Kontingenter	 5.324	 0	 5.449
Generalforsamling, møder, arrangementer	7.270	5.500	5.388
Blomster, gaver	1.528	1.100	879
Diff. tidligere forbrugsregnskaber	0	0	853
Diverse omk.	0	0	5.000
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>14.122</u>	<u>6.600</u>	<u>17.569</u>
	<u>74.663</u>	<u>64.800</u>	<u>74.077</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	2.407	0	793
	<u>2.407</u>	<u>0</u>	<u>793</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	339.187	339.200	259.605
Prioritetsbidrag	65.780	65.800	66.995
Kursgevinst/låneomkostning ved låneomlægning	0	0	-583.766
	<u>404.967</u>	<u>405.000</u>	<u>-257.166</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	15.142.600	15.142.600
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	0	11.857.400
Årets regulering	0	-11.857.400
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	15.142.600	15.142.600
Seneste offentlige vurdering	27.000.000	27.000.000
Note 10. Varmeregnskab		
Opkrævet aconto varme, indeværende år	-12.540	0
Varmeudgift	51.276	0
Afregning årets varmeregnskab	-24.427	0
	14.309	0
Note 11. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	0	582
Mellemregning Spar Nord Ejendomsadm.	2.000	0
	2.000	582
Note 12. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9296-2335700573	881.881	544.568
Nordea 2214-3498266524	0	264.215
	881.881	808.783

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 13. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024	2023
Nordea Kredit opr. 10.120.000	404.967	0	10.479.549	10.120.000	10.120.000
Pantebrevsrestgæld				10.120.000	10.120.000
Kursregulering af prioritetsgæld				359.549	289.193
Prioritetsgæld i alt	404.967	0	10.479.549	10.479.549	10.409.193

	2024 kr.	2023 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
	10.120.000	10.120.000
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 28 år og 3 måneder,
afdragsfrihed indtil 1. april 2033.

Note 14. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	0	50.160
Varmeudgift	0	-40.772
	0	9.388

Note 15. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	0	48.331
	0	48.331

Noter til balance pr. 31. december 2024

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 2024

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 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 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. 31.12.24 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	32.966.395	14.836

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.151.401	1.868

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendoms værdi	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)	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år		-59	339	45

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.657	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.150	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.806	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	174	4	25
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	174	4	25

	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)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	43	19	0

Noter til balancen for 2024

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		5.770.905
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	32.966.395	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>15.142.600</u>	17.823.795
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.120.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.479.549</u>	-359.549
Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:		
Overført til reserve	<u>-4.000.000</u>	<u>-4.000.000</u>
Reguleret egenkapital		<u>19.235.152</u>
Reguleret egenkapital	<u>19.235.152</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>3.174.600</u>	<u>6,0591</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2023 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 2024 svarende til kr. $27.000.000/98,2 \cdot 119,9 =$ kr. 32.966.395.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 6,0584.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	(indekseret) Offentlig vurdering
22	144.300	874.325
22	3.174.600	19.235.152

Bilag til note 18

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Jættestuen 48	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 50	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 52	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 54	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 55	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 56	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 57	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 58	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 59	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 60	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 61	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 62	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 63	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 64	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 65	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 66	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 67	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 68	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 69	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 70	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 71	101 m ²	144.300	874.325
Jættestuen 73	101 m ²	144.300	874.325
	2.222 m	3.174.600	19.235.152

Jonna Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonna Sølbæk Kristensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 292c81d5-2379-4bd9-a7fe-65aa03c181e5
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 09:20:17
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: 17-02-2025 kl.: 11:27:09
Underskrevet med MitID



Cecilia Brogaard Lohse

Navnet returneret af dansk MitID var:
Cecilia Brogaard Lohse
Administrator
ID: 367219d7-51db-4443-884b-64e477236fe8
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2025 kl.: 09:34:41
Underskrevet med MitID



Claus Bo Thielke

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Bo Thielke
Næstformand
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 7f950cb1-b221-4b43-b397-8e6a6327cfc7
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2025 kl.: 10:22:50
Underskrevet med MitID



Karen Fenger

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karen Yang Edelmann Fenger
Kasserer
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: e0c7dd0c-e96d-4b84-8c9f-58d6acb77a1f
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2025 kl.: 20:20:44
Underskrevet med MitID



Henrik Hougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Hougaard
Revisor
ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2025 kl.: 13:11:43
Underskrevet med MitID

