



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

ÅRSRAPPORT 2018

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

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 21

Foreningsoplysninger

A/B Jættestuen

Beliggende

Jættestuen 48 - 70 og 55 - 73
9230 Svenstrup J

CVR-nr. 30 02 94 45

Bestyrelse

Torben Pedersen, formand
Gitte Jørgensen
Claus Bobach
Erik Kuhlmann Nielsen
Linda Anine Dahl Pour

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Helle Høj Milson

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

Øvrige kontakter:

Forsikringsselskab :
Topdanmark Forsikring A/S

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Aalborg Syd

Varmeingeniørfirma :
Foreningens bestyrelse/Administrator

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 5 / 3 2019

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 24 / 1 2019

Administrator:

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Helle Høj Milson

**Administrator har underskrevet påtegning ved brug af NemID.
Underskriften fremgår af regnskabet sidste side.**

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.
Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 24 / 1 2019

Bestyrelsen:

Torben Pedersen, formand

Gitte Jørgensen

Claus Bobach

Linda Anine Dahl Pour

Erik Kuhlmann Nielsen

**Bestyrelsen har underskrevet påtegningen ved brug af NemID.
Underskrifterne fremgår af regnskabet sidste side.**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jættestuen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jættestuen for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 ledelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 24 / 1 2019

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Revisor har underskrevet påtegningen ved brug af NemID.
Underskriften fremgår af regnskabets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Jættestuen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelse i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelses- omkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (amortisering af kurstab m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §32, stk. 2 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, stk. 1A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	<u>740.520</u>	<u>740.618</u>	<u>740.520</u>
Indtægter i alt		<u>740.520</u>	<u>740.618</u>	<u>740.520</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	131.403	125.200	124.965
Forbrugsafgifter	3	52.902	53.000	54.833
Ejerlauget Jættestuen		11.306	11.400	11.306
Vedligeholdelse, løbende	4	4.383.395	102.018	16.455
Administrationsomkostninger	5	40.241	40.200	39.479
Øvrige foreningsomkostninger	6	<u>14.093</u>	<u>9.400</u>	<u>9.393</u>
Omkostninger i alt		<u>4.633.340</u>	<u>341.218</u>	<u>256.431</u>
Resultat før finansielle poster		-3.892.820	399.400	484.089
Finansielle indtægter	7	150	0	410
Finansielle omkostninger	8	<u>281.648</u>	<u>174.400</u>	<u>174.503</u>
Finansielle poster, netto		<u>281.498</u>	<u>174.400</u>	<u>174.093</u>
Årets resultat		<u>-4.174.319</u>	<u>225.000</u>	<u>309.995</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse		-450.000	0	0
Overført til henlæggelse		225.000	225.000	0
Prioritetsafdrag		20.630	0	0
Kurstab/låneomkostninger		-93.464	0	0
Overført restandel af årets resultat		<u>-3.876.484</u>	<u>0</u>	<u>309.995</u>
Disponeret i alt		<u>-4.174.319</u>	<u>225.000</u>	<u>309.995</u>

Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 7-cz Sdr. Svenstrup,	9	27.000.000	27.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 27.000.000			
Materielle anlægsaktiver		<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Forudbetalt forsikringspræmie	10	<u>27.391</u>	<u>21.425</u>
Tilgodehavender i alt		<u>27.391</u>	<u>21.425</u>
Likvide beholdninger	11	<u>1.134.805</u>	<u>1.088.309</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.162.197</u>	<u>1.109.734</u>
Aktiver		<u>28.162.197</u>	<u>28.109.734</u>

Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.174.600	3.174.600
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		11.857.400	11.857.400
Overført resultat m.v.		<u>1.448.098</u>	<u>5.397.416</u>
		<u>16.480.098</u>	<u>20.429.416</u>
Andre reserver		<u>0</u>	<u>225.000</u>
Egenkapital	12	<u>16.480.098</u>	<u>20.654.416</u>
Prioritetsgæld	13	11.117.370	7.434.000
Øvrig gæld	14	<u>564.729</u>	<u>21.318</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.682.099</u>	<u>7.455.318</u>
Passiver		<u>28.162.197</u>	<u>28.109.734</u>
Eventualforpligtelser	15		
Nøgletal	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	740.520	740.618	740.520
	<u>740.520</u>	<u>740.618</u>	<u>740.520</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	92.746	88.000	86.341
Falck	6.109	6.000	5.874
Forsikringer	32.548	31.200	32.750
	<u>131.403</u>	<u>125.200</u>	<u>124.965</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Antenneafgift	0	0	1.772
Vand/kloak/renovation	52.902	53.000	52.840
Fællesbelysning	0	0	221
	<u>52.902</u>	<u>53.000</u>	<u>54.833</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	102.018	0
Renovering - tagudskiftning	3.839.651	0	0
Elektriker	0	0	1.411
Tømrer	0	0	12.508
Renovering - nye vinduer og døre	542.499	0	0
Fællesarealer	140	0	250
Diverse	1.056	0	542
Låse og nøgler	50	0	0
Tab på fraflytter - varme 2014/2015	0	0	1.744
	<u>4.383.395</u>	<u>102.018</u>	<u>16.455</u>
Note 5. Administrationsomkostninger			
Revision	7.750	7.700	7.500
Administrationshonorar	32.491	32.500	31.979
	<u>40.241</u>	<u>40.200</u>	<u>39.479</u>
Note 6. Øvrige foreningsomkostninger			
Kontorhold, gebyrer	3.546	2.500	2.361
Generalforsamling, møder, arrangementer	2.942	3.000	3.145
Blomster, gaver	1.243	2.500	2.531
Nets-gebyr	1.362	1.400	1.357
Diverse omk.	5.000	0	0
	<u>14.093</u>	<u>9.400</u>	<u>9.393</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	150	0	410
	<u>150</u>	<u>0</u>	<u>410</u>

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	134.569	174.400	174.503
Prioritetsbidrag	53.454	0	0
Øvrige renteudgifter	161	0	0
Kurstab/låneomkostninger	93.464	0	0
	<u>281.648</u>	<u>174.400</u>	<u>174.503</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Note 9. Ejendommen, Matr.nr. 7-cz Sdr. Svenstrup, Svenstrup		
Kostpris pr. 31. december	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
 Note 10. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	21.766	21.425
Køb & salg	<u>5.625</u>	<u>0</u>
	<u>27.391</u>	<u>21.425</u>
 Note 11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9296-2335700573	965.558	910.824
Nordea 2214-3498266524	<u>169.247</u>	<u>177.485</u>
	<u>1.134.805</u>	<u>1.088.309</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Note 12. Egenkapital		
Andelsindskud pr. 31. december	<u>3.174.600</u>	<u>3.174.600</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	<u>11.857.400</u>	<u>11.857.400</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	5.397.416	5.312.421
Afdrag lån	20.630	0
Kurstab/låneomkostninger	-93.464	0
Rest af årets resultat	<u>-3.876.484</u>	<u>84.995</u>
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>1.448.098</u>	<u>5.397.416</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>16.480.098</u>	<u>20.429.416</u>
Henlæggelse	225.000	0
Årets bevægelse	225.000	225.000
Overført til "overført resultat"	<u>-450.000</u>	<u>0</u>
Henlæggelse i alt	<u>0</u>	<u>225.000</u>
Reserver pr. 31. december	<u>0</u>	<u>225.000</u>
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	<u>16.480.098</u>	<u>20.654.416</u>
Note 13. Prioritetsgæld		
	Nominel	Kursværdi
1 Nordea Kredit opr. 3.834.000	3.834.000	4.161.807
2 Nordea Kredit opr. 3.600.000	3.600.000	3.614.899
3 Nordea Kredit opr. 3.704.000	<u>3.683.370</u>	<u>3.712.364</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>11.117.370</u>	<u>11.489.070</u>
1 Nordea Kredit opr. 3.834.000		
Obligationslån, rente 2%, restløbetid 6 år, afdragsfrihed		
2 Nordea Kredit opr. 3.600.000		
Rentetilpasningslån, restløbetid 24 3/4 år, afdragsfrit til 30/9 2023		
3 Nordea Kredit opr. 3.704.000		
Kontantlån med afdrag, løbetid 30 år		
Note 14. Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	542.499	0
Uafsluttet varmeregnskab	<u>22.230</u>	<u>21.318</u>
	<u>564.729</u>	<u>21.318</u>
Note 15. Eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. xxxxx til sikkerhed for bankmellemværende.		

Noter til Balance pr. 31. december 2018

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 11.138.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Leverandøren af aftalen (XX-Kredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med XX-kredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på XX kr.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 9.420.026,04, jf. oplysninger fra Statens Administration, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening

Noter til Balance pr. 31. december 2018

Note 16. 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. 640 af 30. maj 2018 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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	27.000.000	12.151

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	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	61.710	x 12 /	2.222	333
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)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	45	140	-1.879

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.047	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.734	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.781	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	91	7	1.973
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	91	7	1.973

	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)	57

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	9

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr. kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	12.151	12.151
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	12.151	12.151
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.734	4.734
Foreslået andelsværdi	7.047	7.047
Reserver udenfor andelsværdi	0	0
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		89
Øvrige omkostninger		5
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter til balancen for 2018

Note 17. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendomsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		16.480.098
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.117.370	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.489.070</u>	<u>-371.700</u>
		<u>16.108.398</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>16.108.398</u> 3.174.600	<u>5.074</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Oprindeligt indskud	Ejendoms- værdi
22	144.300	732.200
<u>22</u>	<u>3.174.600</u>	<u>16.108.398</u>

Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Pseudonym	Bestyrelsesmedlem	2019-02-06 05:42
Erik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2019-01-30 20:52
Linda Anine Dahl Pour	Bestyrelsesmedlem	2019-02-04 19:44
Gitte Jørgensen	Bestyrelsesmedlem	2019-02-01 22:55
Pseudonym	Bestyrelsesformand	2019-02-11 09:46
Helle Høj Milson	Administrator	2019-01-30 15:08
Henrik Hougaard	Revisor	2019-02-11 10:46



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

jættestuen,årsregnskab.pdf

Name
Pseudonym

Date
2019-02-06

Identification

NEM ID Pseudonym

Name
Erik Nielsen

Date
2019-01-30

Identification

NEM ID Erik Nielsen

Name
Linda Anine Dahl Pour

Date
2019-02-04

Identification

NEM ID Linda Anine Dahl Pour

Name
Gitte Jørgensen

Date
2019-02-01

Identification

NEM ID Gitte Jørgensen

Name
Pseudonym

Date
2019-02-11

Identification

NEM ID Pseudonym

Name
Helle Høj Milson

Date
2019-01-30

Identification

NEM ID Helle Høj Milson

Name
Henrik Hougaard

Date
2019-02-11

Identification

NEM ID Henrik Hougaard



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Directive 1999/93/EC)