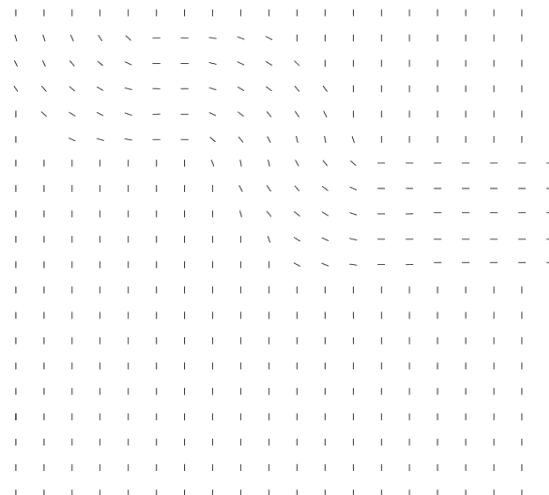




A/B Jættestuen
Jættestuen 48 - 70 og 55 - 73
9230 Svenstrup J
CVR-nr. 30 02 94 45



Årsrapport 2020

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

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 21

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Jættestuen
Beliggende	Jættestuen 48 - 70 og 55 - 73 9230 Svenstrup J
CVR-nummer	30 02 94 45
Bestyrelse	Tina Als Christiansen, formand Gitte Jørgensen Claus Bobach Torben Pedersen Erik Kuhlmann Nielsen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Tobias Heden Christensen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg
Forsikringselskab:	Topdanmark Forsikring A/S
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Aalborg Syd
Varmeingeniørfirma:	Foreningens bestyrelse/Administrator

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 11. februar 2021

Administrator:

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration

Tobias Heden Christensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 11. februar 2021

Bestyrelsen:

Tina Als Christiansen, formand

Gitte Jørgensen

Claus Bobach

Torben Pedersen

Erik Kuhlmann Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jættestuen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jættestuen for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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.

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 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 11. februar 2021

Redmark

Statsautoriseret 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, 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. 300 af 26. marts 2019, 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 den bedst viser foreningens aktivitet i det løbende regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser 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 vedligeholdelsesomkostninger 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.).

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.

Henlæggelser

Henlæggelser er foretaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter og/eller beslutning på generalforsamlingen.

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

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. 300 af 26. marts 2019 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 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	765.600	765.600	763.510
Øvrige indtægter	2	21.000	0	21.000
Indtægter i alt		<u>786.600</u>	<u>765.600</u>	<u>784.510</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	150.047	152.000	147.158
Forbrugsafgifter	4	59.194	59.000	58.037
Vedligeholdelse, løbende	5	18.227	50.000	41.025
Administrationsomkostninger	6	42.412	42.050	40.608
Øvrige foreningsomkostninger	7	24.287	23.200	26.154
Omkostninger i alt		<u>294.166</u>	<u>326.250</u>	<u>312.982</u>
Resultat før finansielle poster		492.434	439.350	471.528
Finansielle omkostninger	8	238.156	231.600	238.356
Årets resultat		<u>254.278</u>	<u>207.750</u>	<u>233.171</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til henlæggelse		150.000	150.000	150.000
Prioritetsafdrag		92.341	92.500	90.445
Overført restandel af årets resultat		11.936	-34.750	-7.274
Disponeret i alt		<u>254.278</u>	<u>207.750</u>	<u>233.171</u>

Balance pr. 31. december 2020

		2020	2019
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 7-cz Sdr. Svenstrup, Svenstrup Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 27.000.000	9	27.000.000	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>
Andre tilgodehavender	10	24.057	23.545
Likvide beholdninger	11	897.544	2.311.991
Omsætningsaktiver		<u>921.602</u>	<u>2.335.536</u>
Aktiver		<u>27.921.602</u>	<u>29.335.536</u>

Balance pr. 31. december 2020

		2020	2019
	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>1.635.547</u>	<u>1.531.269</u>
Egenkapital		16.667.547	16.563.269
Andre reserver		300.000	150.000
Egenkapital og reserver	12	<u>16.967.547</u>	<u>16.713.269</u>
Prioritetsgæld	13	10.934.584	11.026.925
Køb & salg		0	1.571.050
Forudbetalt boligafgift		0	3.470
Øvrig gæld	14	<u>19.471</u>	<u>20.822</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.954.055</u>	<u>12.622.267</u>
Passiver		<u>27.921.602</u>	<u>29.335.536</u>
Eventualforpligtelser	15		
Nøgletal	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	765.600	765.600	763.510
	<u>765.600</u>	<u>765.600</u>	<u>763.510</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Handelsgebyr	21.000	0	21.000
	<u>21.000</u>	<u>0</u>	<u>21.000</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	117.971	120.000	117.031
Forsikringer	32.076	32.000	30.127
	<u>150.047</u>	<u>152.000</u>	<u>147.158</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vand/kloak/renovation	59.194	59.000	58.037
	<u>59.194</u>	<u>59.000</u>	<u>58.037</u>
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	50.000	0
Nyanskaffelser	4.499	0	0
Vvs	0	0	2.485
Elektriker	0	0	228
Tømrer	1.989	0	15.031
Maler	2.857	0	20.824
Fællesarealer	8.883	0	2.457
	<u>18.227</u>	<u>50.000</u>	<u>41.025</u>
Note 6. Administrationsomkostninger			
Revision	8.000	8.000	7.875
Fordelingsregnskaber	2.600	0	0
Varmeregnskabshonorar	0	1.550	1.550
Administrationshonorar	31.812	32.500	31.183
	<u>42.412</u>	<u>42.050</u>	<u>40.608</u>
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Ejerlauget Jættestuen	11.466	11.400	11.306
Kontorhold, gebyrer	5.576	5.000	6.043
Generalforsamling, møder, arrangementer	3.256	3.300	4.765
Blomster, gaver	2.414	2.000	2.561
Nets-gebyr	1.575	1.500	1.479
	<u>24.287</u>	<u>23.200</u>	<u>26.154</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	161.884	162.200	163.525
Prioritetsbidrag	69.672	69.400	70.234
Renter	0	0	4.597
Øvrige renteudgifter	6.601	0	0
	<u>238.156</u>	<u>231.600</u>	<u>238.356</u>

Noter til balance pr. 31. december 2020

	2020 kr.	2019 kr.
Note 9. Ejendommen, Matr.nr. 7-cz Sdr. Svenstrup, Svenstrup		
Kostpris /anskaffelsessum pr. 1. januar	15.142.600	15.142.600
Opskrivning, primo	11.857.400	11.857.400
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Note 10. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	24.020	23.545
Tilgode ved ejere	37	0
	<u>24.057</u>	<u>23.545</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9296-2335700573	883.312	2.266.908
Nordea 2214-3498266524	14.232	45.083
	<u>897.544</u>	<u>2.311.991</u>

Noter til balance pr. 31. december 2020

	2020 kr.	2019 kr.
Note 12. Egenkapital og reserver		
Andelsindskud pr. 31. december	3.174.600	3.174.600
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	<u>11.857.400</u>	<u>11.857.400</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	1.531.269	1.448.098
Afdrag lån	92.341	90.445
Rest af årets resultat	<u>11.936</u>	<u>-7.274</u>
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>1.635.547</u>	<u>1.531.269</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>16.667.547</u>	<u>16.563.269</u>
Henlæggelse	150.000	0
Årets bevægelse	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Henlæggelse	<u>300.000</u>	<u>150.000</u>
Reserver pr. 31. december	<u>300.000</u>	<u>150.000</u>
Egenkapital inkl. reserver pr. 31. december	<u>16.967.547</u>	<u>16.713.269</u>
Note 13. Prioritetsgæld		
	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea Kredit opr. 3.834.000	3.834.000	4.202.064
Nordea Kredit opr. 3.600.000	3.600.000	3.673.848
Nordea Kredit opr. 3.704.000	<u>3.500.584</u>	<u>3.536.096</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>10.934.584</u>	<u>11.412.008</u>
Nordea Kredit opr. 3.834.000		
Obligationslån, rente 2 %, restløbetid 4 år, afdragsfrihed		
Nordea Kredit opr. 3.600.000		
Rentetilpasningslån, restløbetid 22 år 9 mdr, afdragsfrihed indtil 30.09.2023		
Nordea Kredit opr. 3.704.000		
Kontantlån med afdrag, rente 2 %, restløbetid 27 år 9 mdr		
Note 14. Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	286	1.550
Uafsluttet varmeregnskab	<u>19.185</u>	<u>19.272</u>
	<u>19.471</u>	<u>20.822</u>

Noter til balance pr. 31. december 2020

2020	2019
kr.	kr.

Note 15. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

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

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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 2020

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. 300 af 26. marts 2019 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. 31.12.20 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 2020

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	135

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

	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	63.800	x 12 /	2.222	345
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)		
		2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-1.879	105	114

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.286	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.515	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.801	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2020

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	1.973	18	8
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.973	18	8

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)	59		

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	9	41	42

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	4.515	4.515
Foreslået andelsværdi	7.286	7.286
Reserver udenfor andelsværdi	135	135
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		3
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		38
Afdrag		15
		<hr/> 100
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<hr/> 97

Noter til balancen for 2020

Note 17. Beregning af andelsværdi

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		16.667.547
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.934.584	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.412.008</u>	<u>-477.424</u>
		<u>16.190.123</u>
	<u>16.190.123</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.174.600	<u>5,100</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<u>Antal</u> <u>andele</u>	<u>Opr.</u> <u>indskud</u>	<u>Ejendoms-</u> <u>værdi</u>
22	144.300	735.915
22	3.174.600	16.190.123

Bilag til note 17

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Jættestuen 48	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 50	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 52	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 54	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 55	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 56	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 57	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 58	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 59	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 60	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 61	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 62	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 63	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 64	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 65	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 66	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 67	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 68	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 69	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 70	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 71	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
Jættestuen 73	101 m ²	3.470,00	144.300,00	735.914,66
	2.222 m²	76.340,00	3.174.600,00	16.190.122,53

Årsrapport 2020.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Erik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2021-02-16 14:41
Torben Pedersen	Bestyrelsesmedlem	2021-02-16 16:26
Claus Bobach	Bestyrelsesmedlem	2021-02-18 19:46
Tobias Heden Christensen	Administrator	2021-02-16 14:17
Tina Als Christiansen	Bestyrelsesformand	2021-03-04 16:44
Gitte Jørgensen	Bestyrelsesmedlem	2021-03-10 17:43
Henrik Hougaard	Revisor	2021-03-11 09:12



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

Årsrapport 2020.pdf

Name
Erik Nielsen

Date
2021-02-16

Identification

NEM ID Erik Nielsen

Name
Torben Pedersen

Date
2021-02-16

Identification

NEM ID Torben Pedersen

Name
Claus Bobach

Date
2021-02-18

Identification

NEM ID Claus Bobach

Name
Tobias Heden Christensen

Date
2021-02-16

Identification

NEM ID Tobias Heden Christensen

Name
Tina Als Christiansen

Date
2021-03-04

Identification

NEM ID Tina Als Christiansen

Name
Gitte Jørgensen

Date
2021-03-10

Identification

NEM ID Gitte Jørgensen

Name
Henrik Hougaard

Date
2021-03-11

Identification

NEM ID Henrik Hougaard



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))