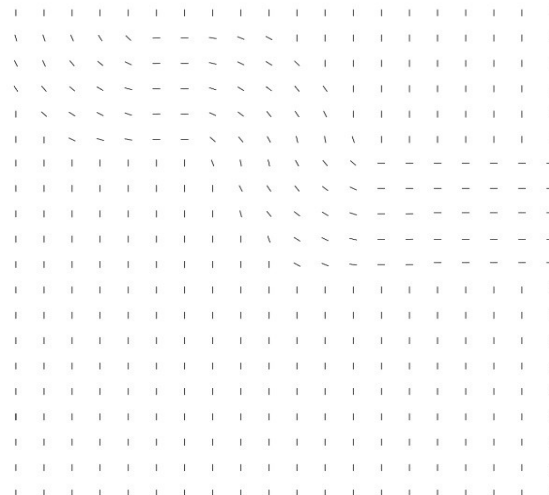




A/B Jættestuen  
Jættestuen 48 - 70 og 55 - 73  
9230 Svenstrup J  
CVR-nr. 30 02 94 45



# Årsrapport 2021

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 revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 23

## Foreningsoplysninger

<b>Navn</b>	A/B Jættestuen
<b>Beliggende</b>	Jættestuen 48 - 70 og 55 - 73 9230 Svenstrup J
<b>CVR-nummer</b>	30 02 94 45
<b>Bestyrelse</b>	Claus Bobach, formand Steen Melby Lene Bech Just Tenna Pedersen Torben Pedersen
<b>Administrator</b>	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Helle Høj Milson
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg
<b>Forsikringselskab:</b>	Topdanmark Forsikring A/S
<b>Pengeinstitut:</b>	Spar Nord Bank A/S, Aalborg Syd
<b>Varmeingeniørfirma:</b>	Foreningens bestyrelse/Administrator

## Administratorpåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 28. februar 2022

### Administrator:

Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration

---

Helle Høj Milson

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har aflagt og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 tabrisici 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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 28. februar 2022

### Bestyrelsen:

---

Claus Bobach, formand

---

Steen Melby

---

Lene Bech Just

---

Tenna Pedersen

---

Torben Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jættestuen.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jættestuen for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 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 Ethics Standards Board for Accountants- internationale retningslinjer for revisoreres 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

A/B Jættestuen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2021 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2021. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

## Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 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 regnskabsbrugere 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 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 28. februar 2022

### 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, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 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. 1392 af 14. juni 2021, 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. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Foreningen har, med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens gæld, ændret praksis for præsentation af gælden, idet denne nu opdeles i kortfristet- og langfristet gæld. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller resultat. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

Bortset fra ovenstående, er anvendt regnskabspraksis 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 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.

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

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og negative renter af bankindestående. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeklån 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.

#### 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, kursreguleringer, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	Note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift/fællesudgifter	1	765.600	765.600	765.600
Øvrige indtægter	2	14.000	0	21.000
Indtægter i alt		<u>779.600</u>	<u>765.600</u>	<u>786.600</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	151.839	153.000	150.047
Forbrugsafgifter	4	62.766	61.500	59.194
Renholdelse	5	90	0	0
Vedligeholdelse, løbende	6	168.599	50.000	18.227
Administrationsomkostninger	7	44.005	43.700	42.412
Øvrige foreningsomkostninger	8	23.938	23.900	24.287
Omkostninger i alt		<u>451.236</u>	<u>332.100</u>	<u>294.166</u>
Resultat før finansielle poster		328.364	433.500	492.434
Finansielle omkostninger	9	239.372	231.800	238.156
<b>Årets resultat</b>		<b><u>88.991</u></b>	<b><u>201.700</u></b>	<b><u>254.278</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Anvendt fra henlæggelse		-118.599	0	0
Overført til henlæggelse		100.000	100.000	150.000
Prioritetsafdrag		94.277	92.500	92.341
Overført restandel af årets resultat		13.313	9.200	11.937
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>88.991</u></b>	<b><u>201.700</u></b>	<b><u>254.278</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

		2021	2020
	Note	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommens værdi	10	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>27.000.000</u></b>	<b><u>27.000.000</u></b>
Restancer, andelshavere		3.234	0
Andre tilgodehavender	11	0	24.057
Likvide beholdninger	12	<u>935.307</u>	<u>897.544</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>938.541</u></b>	<b><u>921.602</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>27.938.541</u></b>	<b><u>27.921.602</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

		2021	2020
	Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		3.174.600	3.174.600
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		11.857.400	11.857.400
Overført resultat m.v.		1.743.137	1.635.547
Egenkapital		<u>16.775.137</u>	<u>16.667.547</u>
Andre reserver		281.401	300.000
<b>Egenkapital og reserver</b>		<b><u>17.056.538</u></b>	<b><u>16.967.547</u></b>
Prioritetsgæld	13	<u>10.746.030</u>	<u>10.842.243</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		10.746.030	10.842.243
Prioritetsgæld	13	94.277	92.341
Øvrig gæld	14	<u>41.696</u>	<u>19.471</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		135.973	111.812
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.882.003</u></b>	<b><u>10.954.055</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>27.938.541</u></b>	<b><u>27.921.602</u></b>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.	15		
<b>Nøgleoplysninger</b>	16		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	17		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	<b>2021</b> kr.	<b>2020</b> kr.
Andelsindskud pr. 31. december	3.174.600	3.174.600
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	11.857.400	11.857.400
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	1.635.547	1.531.269
Afdrag lån	94.277	92.341
Rest af årets resultat	<u>13.313</u>	<u>11.936</u>
Overført resultat m.v. pr. 31. december	1.743.137	1.635.547
Egenkapital pr. 31. december	<u>16.775.137</u>	<u>16.667.547</u>
Henlæggelse	300.000	150.000
Årets bevægelse	<u>-18.599</u>	<u>150.000</u>
Henlæggelse	281.401	300.000
Reserver pr. 31. december	<u>281.401</u>	<u>300.000</u>
Egenkapital inkl. reserver pr. 31. december	<u>17.056.538</u>	<u>16.967.547</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021  kr.	Budget 2021 (ej revideret)  kr.	Realiseret 2020  kr.
<b>Note 1. Boligafgift/fællesudgifter</b>			
Boligafgift	765.600	765.600	765.600
	<u>765.600</u>	<u>765.600</u>	<u>765.600</u>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Handelsgebyr	14.000	0	21.000
	<u>14.000</u>	<u>0</u>	<u>21.000</u>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	117.657	120.000	117.971
Forsikringer	34.181	33.000	32.076
	<u>151.839</u>	<u>153.000</u>	<u>150.047</u>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vand/kloak/renovation	62.766	61.500	59.194
	<u>62.766</u>	<u>61.500</u>	<u>59.194</u>
<b>Note 5. Renholdelse</b>			
Diverse omk.	90	0	0
	<u>90</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Budgetteret vedligeholdelse	0	50.000	0
Nyanskaffelser	0	0	4.499
Murer	11.935	0	0
Tømrer	24.786	0	1.989
Maler	2.056	0	2.857
Fællesarealer	129.702	0	8.883
Låse og nøgler	120	0	0
	<u>168.599</u>	<u>50.000</u>	<u>18.227</u>
<b>Note 7. Administrationsomkostninger</b>			
Revision	8.225	8.500	8.000
Fordelingsregnskaber	3.150	2.700	2.600
Administrationshonorar	32.630	32.500	31.812
	<u>44.005</u>	<u>43.700</u>	<u>42.412</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2021

	<b>Realiseret 2021</b>	<b>Budget 2021 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 8. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Ejerlauget Jættestuen	11.306	11.400	11.466
Kontorhold, gebyrer	5.943	5.000	5.576
Generalforsamling, møder, arrangementer	3.600	4.000	3.256
Blomster, gaver	1.330	2.000	2.414
Mastercard Payment Services gebyr	1.758	1.500	1.575
	<u>23.938</u>	<u>23.900</u>	<u>24.287</u>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	160.187	162.200	161.884
Prioritetsbidrag	69.113	69.600	69.672
Øvrige renteudgifter	10.072	0	6.601
	<u>239.372</u>	<u>231.800</u>	<u>238.156</u>

## Noter til balance pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Note 10. Ejendommens værdi</b>		
Kostpris pr. 31. december	15.142.600	15.142.600
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	11.857.400	11.857.400
Årets regulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december	11.857.400	11.857.400
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	27.000.000	

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021. Dagsværdien er beregning på baggrund af værdiansættelsesmodeller. Ved opgørelse af afkastet for ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. "

Forventede drifts-, administration- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

### Note 11. Andre filgodehavender

Forudbetalte omkostninger	0	24.020
Tilgode ved ejere	<u>0</u>	<u>37</u>
	<u>0</u>	<u>24.057</u>

### Note 12. Likvide beholdninger

Spar Nord Bank 9296-2335700573	920.613	883.312
Nordea 2214-3498266524	<u>14.694</u>	<u>14.232</u>
	<u>935.307</u>	<u>897.544</u>



## Noter til balance pr. 31. december 2021

### Note 13. Prioritetsgæld

	<u>Nominal</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea Kredit opr. 3.834.000	3.834.000	
Nordea Kredit opr. 3.600.000	3.600.000	
Nordea Kredit opr. 3.704.000	3.406.307	
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<u>10.840.307</u>	<u>11.177.979</u>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>		
Kort del af gæld (under 1 år)	94.277	92.341
Lang del af gæld (mere end 1 år)	10.746.030	10.842.243
	<u>10.840.307</u>	<u>10.934.584</u>

Nordea Kredit opr. 3.834.000  
Obligationslån, rente 2%, restløbetid 3 år, afdragsfrihed  
Nordea Kredit opr. 3.600.000  
Rentetilpasningslån, restløbetid 21 år 9 mdr., afdragsfrihed indtild 30-09-2023  
Nordea Kredit opr. 3.704.000  
Kontantlån med afdrag, rente 2%, restløbetid 26 år 9 mdr.

### Note 14. Øvrig gæld

Mellemregning Spar Nord Ejendomsadm.	-291	286
Uafsluttet varmeregnskab	41.987	19.185
	<u>41.696</u>	<u>19.471</u>

### Note 15. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut hovedstol på 11.138.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør 27.000.000 kr.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

#### 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 2021

### 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 nøgleanlysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleanlysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleanlysninger 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. 31.12.21 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 2021

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21  kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	281.401	127

	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)		
		2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	105	114	40

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.398	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.475	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.873	K1 + K2

## Noter til balance pr. 31. december 2021

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	18	8	76
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	18	8	76

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)	60		

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	41	42	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)	6.815	6.815
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.475	4.475
Foreslået andelsværdi	7.398	7.398
Reserver udenfor andelsværdi	127	127
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		21
Øvrige omkostninger		36
Finansielle poster, netto		30
Afdrag		12
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

## Noter til balancen for 2021

### Note 17. Beregning af andelsværdi

#### Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig vurdering)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		16.775.137
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.840.307	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.177.979</u>	<u>-337.672</u>
		<u>16.437.465</u>
	<u>16.437.465</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.174.600	<b><u>5,1778</u></b>

Foreningen har modtaget en offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 på foreningens ejendom på kr. 27.000.000. Vurderingen er således modtaget før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor vurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<u>Antal andele</u>	<u>Opr. indskud</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
22	144.300	747.158
22	3.174.600	16.437.465

## Bilag til note 17

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Jættestuen 48	144.300	747.158
Jættestuen 50	144.300	747.158
Jættestuen 52	144.300	747.158
Jættestuen 54	144.300	747.158
Jættestuen 55	144.300	747.158
Jættestuen 56	144.300	747.158
Jættestuen 57	144.300	747.158
Jættestuen 58	144.300	747.158
Jættestuen 59	144.300	747.158
Jættestuen 60	144.300	747.158
Jættestuen 61	144.300	747.158
Jættestuen 62	144.300	747.158
Jættestuen 63	144.300	747.158
Jættestuen 64	144.300	747.158
Jættestuen 65	144.300	747.158
Jættestuen 66	144.300	747.158
Jættestuen 67	144.300	747.158
Jættestuen 68	144.300	747.158
Jættestuen 69	144.300	747.158
Jættestuen 70	144.300	747.158
Jættestuen 71	144.300	747.158
Jættestuen 73	144.300	747.158
	<b>3.174.600</b>	<b>16.437.465</b>

## Årsrapport 2021.pdf

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Tenna Pedersen	Bestyrelsesmedlem	2022-02-28 15:34
Lene Bech Just	Bestyrelsesmedlem	2022-03-01 00:26
Steen Melby	Bestyrelsesmedlem	2022-02-28 17:34
Torben Pedersen	Bestyrelsesmedlem	2022-02-28 15:44
Claus Bobach	Bestyrelsesformand	2022-02-28 22:02
Helle Høj Milson	Administrator	2022-02-28 14:11
Henrik Hougaard	Revisor	2022-03-01 08:32



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

# Årsrapport 2021.pdf

Name  
**Tenna Pedersen**

Date  
**2022-02-28**

Identification

NEM ID Tenna Pedersen

Name  
**Lene Bech Just**

Date  
**2022-03-01**

Identification

NEM ID Lene Bech Just

Name  
**Steen Melby**

Date  
**2022-02-28**

Identification

NEM ID Steen Melby

Name  
**Torben Pedersen**

Date  
**2022-02-28**

Identification

NEM ID Torben Pedersen

Name  
**Claus Bobach**

Date  
**2022-02-28**

Identification

 Claus Bobach

Name  
**Helle Høj Milson**

Date  
**2022-02-28**

Identification

NEM ID Helle Høj Milson

Name  
**Henrik Hougaard**

Date  
**2022-03-01**

Identification

NEM ID Henrik Hougaard



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