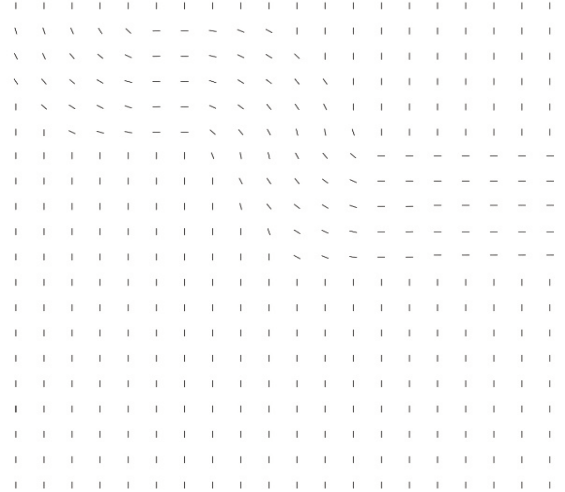


A/B Jættestuen  
Jættestuen 48 - 70 og 55 - 73  
9230 Svenstrup J  
CVR-nr. 30 02 94 45



# Årsrapport 2022

# Indholdsfortegnelse

## Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	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

<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>	Tenna Pedersen, formand Steen Melby Lene Bech Just Claus Bo Thielke
<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>	Codan Forsikring
<b>Pengeinstitut:</b>	Spar Nord Bank A/S, Aalborg Syd
<b>Varmeingeniørfirma:</b>	Foreningens bestyrelse/Administrator

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 24. februar 2023

### Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_

Tenna Pedersen, formand

\_\_\_\_\_

Steen Melby

\_\_\_\_\_

Lene Bech Just

\_\_\_\_\_

Claus Bo Thielke

## Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 24. februar 2023

**Administrator:**

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

---

Helle Høj Milson

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jættestuen.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jættestuen for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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

A/B Jættestuen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2022. 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 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 24. februar 2023

### 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 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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

### 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 korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab evt. amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

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.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"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.

#### 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.

#### Nøgleoplysninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16.

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 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift/fællesudgifter	1	765.600	765.600	765.600
Øvrige indtægter	2	14.000	0	14.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>779.600</b>	<b>765.600</b>	<b>779.600</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	206.181	208.800	214.605
Renholdelse og udenomsarealer	4	14.809	11.400	11.396
Vedligeholdelse, løbende	5	387.335	50.000	168.599
Administrations- og foreningsomkostninge	6	65.621	57.900	56.636
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>673.945</b>	<b>328.100</b>	<b>451.236</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		105.655	437.500	328.364
Finansielle omkostninger	7	236.064	229.500	239.372
<b>Finansielle poster netto</b>		<b>236.064</b>	<b>229.500</b>	<b>239.372</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-130.409</b>	<b>208.000</b>	<b>88.991</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til henlæggelse		100.000	100.000	100.000
Anvendt fra henlæggelse		280.000	0	118.599
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		49.591	108.000	107.590
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-130.409</b>	<b>208.000</b>	<b>88.991</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat		-130.409	208.000	88.991
Betalte prioritetsafdrag		-96.253	-96.300	-94.277
<b>Likviditetsresultat i alt</b>		<b>-226.662</b>	<b>111.700</b>	<b>-5.285</b>

## Balance pr. 31. december 2022

		2022	2021
	Note	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommens værdi	8	27.000.000	27.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Restancer, andelshavere		0	3.234
Andre tilgodehavender	9	8.791	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.791</u>	<u>3.234</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<u>678.756</u>	<u>935.307</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>687.547</u>	<u>938.541</u>
<b>Aktiver</b>		<u>27.687.547</u>	<u>27.938.541</u>

## Balance pr. 31. december 2022

		2022	2021
	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.		1.142.728	1.743.137
		<b>16.174.728</b>	<b>16.775.137</b>
<b>Andre reserver</b>			
Henlæggelse		101.401	281.401
Sikringsfond, henlæggelse til kursregulering m.v.		650.000	0
<b>Andre reserver</b>		<b>751.401</b>	<b>281.401</b>
		<b>16.926.129</b>	<b>17.056.538</b>
<b>Egenkapital og reserver</b>			
Prioritetsgæld	11	10.613.217	10.744.054
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.613.217</b>	<b>10.744.054</b>
Prioritetsgæld	11	130.837	96.253
Varmeregnskab	12	17.655	41.987
Øvrig gæld	13	-291	-291
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>148.201</b>	<b>137.949</b>
		<b>10.761.418</b>	<b>10.882.003</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.761.418</b>	<b>10.882.003</b>
		<b>27.687.547</b>	<b>27.938.541</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.687.547</b>	<b>27.938.541</b>
<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>	14		
<b>Nøgleoplysninger</b>	15		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	16		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelsindskud</b>	<u>3.174.600</u>	<u>3.174.600</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>	<u>11.857.400</u>	<u>11.857.400</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	1.743.137	1.635.547
Afdrag lån	96.253	94.277
Rest af årets resultat	-696.662	13.313
	<u>1.142.728</u>	<u>1.743.137</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>16.174.728</u>	<u>16.775.137</u>
<b>Henlæggelse</b>		
Reserve primo	281.401	300.000
Årets bevægelse	-180.000	-18.599
	<u>101.401</u>	<u>281.401</u>
<b>Sikringsfond, henlæggelse til kursregulering m.v.</b>		
Reserve primo	0	0
Årets bevægelse	650.000	0
	<u>650.000</u>	<u>0</u>
<b>Andre reserver</b>	<u>751.401</u>	<u>281.401</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>16.926.129</u>	<u>17.056.538</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
<b>Note 1. Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	765.600	765.600	765.600
	<b>765.600</b>	<b>765.600</b>	<b>765.600</b>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Handelsgebyr	14.000	0	14.000
	<b>14.000</b>	<b>0</b>	<b>14.000</b>
<b>Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskat	117.301	117.300	117.657
Forsikringer	30.482	28.000	34.181
Vand/kloak/renovation	58.398	63.500	62.766
	<b>206.181</b>	<b>208.800</b>	<b>214.605</b>
<b>Note 4. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Container-leje	2.988	0	0
Ejerlauget Jættestuen	11.306	11.400	11.306
Pasning af grønne arealer	0	0	90
Diverse	515	0	0
	<b>14.809</b>	<b>11.400</b>	<b>11.396</b>
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
Murer	0	0	11.935
Tømrer	6.610	0	24.786
Maler	2.147	0	2.056
Årligt huseftersyn	29.176	0	0
Blowerdoor test	165.000	0	0
Fællesarealer	69.402	0	129.702
Nye molokker	115.000	0	0
Låse og nøgler	0	0	120
	<b>387.335</b>	<b>50.000</b>	<b>168.599</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022  kr.	Budget 2022 (ej revideret)  kr.	Realiseret 2021  kr.
<b>Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Revision	8.350	8.500	8.225
Fordelingsregnskaber	3.150	3.200	3.150
Administrationshonorar	33.406	33.400	32.630
Betalingservicegebyr (MPS)	2.227	1.800	1.758
Kontorhold, gebyrer	6.961	5.000	5.943
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>54.094</u>	<u>51.900</u>	<u>51.706</u>
Kontingenter	4.884	0	0
Generalforsamling, møder, arrangementer	4.987	4.000	3.600
Blomster, gaver	1.656	2.000	1.330
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>11.527</u>	<u>6.000</u>	<u>4.930</u>
	<b><u>65.621</u></b>	<b><u>57.900</u></b>	<b><u>56.636</u></b>
<b>Note 7. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	158.450	161.000	160.187
Prioritetsbidrag	68.543	68.500	69.113
Øvrige renteudgifter	9.070	0	10.072
	<b><u>236.064</u></b>	<b><u>229.500</u></b>	<b><u>239.372</u></b>



## Noter til balance pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Note 8. Ejendommens værdi</b>		
<b>Kostpris primo</b>	<b>15.142.600</b>	<b>15.142.600</b>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	11.857.400	11.857.400
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>27.000.000</u></b>	<b><u>27.000.000</u></b>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi. 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 9. Andre tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender	<u>8.791</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.791</u></b>	<b><u>0</u></b>

### Note 10. Likvide beholdninger

Spar Nord Bank 9296-2335700573	663.260	920.613
Nordea 2214-3498266524	<u>15.496</u>	<u>14.694</u>
	<b><u>678.756</u></b>	<b><u>935.307</u></b>

## Noter til balance pr. 31. december 2022

### Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
Nordea Kredit opr. 3.834.000	101.601	0	3.757.320	3.834.000	3.834.000
Nordea Kredit opr. 3.600.000	35.071	0	3.531.237	3.600.000	3.600.000
Nordea Kredit opr. 3.704.000	90.321	96.253	2.782.596	3.310.054	3.406.307
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>10.744.054</u>	<u>10.840.307</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-672.901	337.672
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>226.993</b>	<b>96.253</b>	<b>10.071.153</b>	<b>10.071.153</b>	<b>11.177.979</b>

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>		
Kort del af gæld (under 1 år)	130.837	96.253
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>10.613.217</u>	<u>10.744.054</u>
	<b>10.744.054</b>	<b>10.840.307</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet	9.642.057	9.894.657

#### Informationer om indregnede lån:

Nordea Kredit opr. 3.834.000  
Obligationslån, rente 2%, restløbetid 2 år, afdragsfrihed

Nordea Kredit opr. 3.600.000  
Rentetilpasningslån, restløbetid 20 år 9 mdr., afdragsfrihed indtil 30-09-2023

Nordea Kredit opr. 3.704.000  
Kontantlån med afdrag, rente 2%, restløbetid 25 år 9 mdr.

### Note 12. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	50.160	50.660
Varmeudgift	-32.505	-31.985
Afregning årets varmeregnskab	0	23.312
	<u>17.655</u>	<u>41.987</u>

### Note 13. Øvrig gæld

Mellemregning med Spar Nord Ejendomsadministration	<u>-291</u>	<u>-291</u>
	<b>-291</b>	<b>-291</b>

## Noter til balance pr. 31. december 2022

### Note 14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

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

#### 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 2022

### Note 15. 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. 31.12.22 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 2022

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22  kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	751.401	338

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

	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)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	114	40	-59

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.582	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.534	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.116	K1 + K2

## Noter til balance pr. 31. december 2022

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	76	174
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	8	76	174

	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)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	42	42	43

## Noter til balancen for 2022

### Note 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen forslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		16.174.728
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.744.054	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.071.153</u>	<u>672.901</u>
Reguleret egenkapital		<u>16.847.629</u>
Reguleret egenkapital	<u>16.847.629</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.174.600	<b><u>5,3070</u></b>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Opr. indskud</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
22	144.300	765.801
22	3.174.600	16.847.629

## Bilag til note 16

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Jættestuen 48	144.300	765.801
Jættestuen 50	144.300	765.801
Jættestuen 52	144.300	765.801
Jættestuen 54	144.300	765.801
Jættestuen 55	144.300	765.801
Jættestuen 56	144.300	765.801
Jættestuen 57	144.300	765.801
Jættestuen 58	144.300	765.801
Jættestuen 59	144.300	765.801
Jættestuen 60	144.300	765.801
Jættestuen 61	144.300	765.801
Jættestuen 62	144.300	765.801
Jættestuen 63	144.300	765.801
Jættestuen 64	144.300	765.801
Jættestuen 65	144.300	765.801
Jættestuen 66	144.300	765.801
Jættestuen 67	144.300	765.801
Jættestuen 68	144.300	765.801
Jættestuen 69	144.300	765.801
Jættestuen 70	144.300	765.801
Jættestuen 71	144.300	765.801
Jættestuen 73	144.300	765.801
	<b>3.174.600</b>	<b>16.847.629</b>



## Helle Høj Milson

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Helle Høj Milson  
Administrator  
ID: 42035269  
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2023 kl.: 07:17:23  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## 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: 28-02-2023 kl.: 17:51:26  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Claus Bo Thielke

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Bo Thielke  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)  
ID: 7f950cb1-b221-4b43-b397-8e6a6327cfc7  
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2023 kl.: 16:18:14  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Steen Melby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Steen Melby  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)  
ID: 0e5f4d25-fe34-422d-8034-07871b965ae3  
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2023 kl.: 16:27:51  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Henrik Hougaard

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Henrik Hougaard  
Statsautoriseret revisor  
ID: 1231857129502  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2023 kl.: 10:09:10  
Underskrevet med NemID

NEM ID