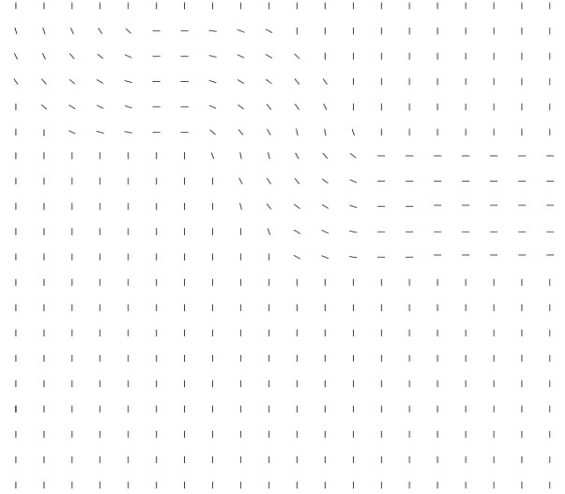




A/B Jættestuen
Jættestuen 48 - 70 og 55 - 73
9230 Svenstrup J
CVR-nr. 30 02 94 45



Årsrapport 2023

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 24

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Jættestuen
Beliggende	Jættestuen 48 - 70 og 55 - 73 9230 Svenstrup J 7-cz Sdr. Svenstrup, Svenstrup
CVR-nummer	30 02 94 45
Bestyrelse	Tenna Pedersen, formand Steen Melby Karen Fenger Claus Bo Thielke Marlene Støttrup Rask
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Helle Høj Milson
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Forsikringselskab:	Codan Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Aalborg Syd
Varmeingeniørfirma:	Foreningens bestyrelse/Administrator

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 14. februar 2023

Bestyrelsen:

Tenna Pedersen, formand

Steen Melby

Karen Fenger

Claus Bo Thielke

Marlene Støttrup Rask

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 14. 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 2023 til 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale Ethics Standards Board for Accountants- internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 14. 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 sidste år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr.-11.857.400 samt egenkapitalen med kr. -11.857.400. Sammenligningstillene er ikke ændret.

Bortset fra ovenstående, er anvendt regnskabspraksis 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, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), , renter af bankgæld og kreditter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalpost "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17.

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 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	799.920	799.920	765.600
Øvrige indtægter	2	2.000	0	14.000
Indtægter i alt		801.920	799.920	779.600
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	206.601	211.300	206.181
Renholdelse og udenomsarealer	4	15.603	11.400	14.809
Vedligeholdelse, løbende	5	9.750	50.000	387.335
Administrations- og foreningsomkostninge	6	74.077	62.300	65.621
Omkostninger i alt		306.031	335.000	673.945
Resultat før finansielle poster		495.889	464.920	105.655
Finansielle indtægter	7	793	0	0
Finansielle omkostninger	8	-257.166	249.700	236.064
Finansielle poster netto		-257.959	249.700	236.064
Årets resultat		753.848	215.220	-130.409
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve		0	50.000	100.000
Anvendt fra reserve		0	0	280.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		753.848	165.220	49.591
Disponeret i alt		753.848	215.220	-130.409
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		753.848	215.220	-130.409
Kursgevinst/låneomkost. ved låneomlægning		-583.766	0	0
Betalte prioritetsafdrag		-43.226	-130.900	-96.253
Likviditetsresultat i alt		126.856	84.320	-226.662

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	15.142.600	27.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>15.142.600</u>	<u>27.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>15.142.600</u>	<u>27.000.000</u>
Andre tilgodehavender	10	582	8.791
Periodeafgrænsningsposter		48.331	0
Tilgodehavender		<u>48.913</u>	<u>8.791</u>
Likvide beholdninger	11	<u>808.783</u>	<u>678.756</u>
Omsætningsaktiver		<u>857.695</u>	<u>687.547</u>
Aktiver		<u>16.000.295</u>	<u>27.687.547</u>

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.174.600	3.174.600
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		0	11.857.400
Overført resultat m.v.		2.546.576	1.142.728
		5.721.176	16.174.728
Andre reserver			
Henlæggelse		101.401	101.401
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		0	650.000
Andre reserver		101.401	751.401
		5.822.577	16.926.129
Egenkapital og reserver			
Prioritetsgæld	12	10.120.000	10.613.217
Langfristede gældsforpligtelser		10.120.000	10.613.217
Prioritetsgæld	12	0	130.837
Varmeregnskab	13	9.388	17.655
Øvrig gæld	14	48.331	0
Kortfristede gældsforpligtelser		57.719	148.492
		10.177.719	10.761.709
Gældsforpligtelser		10.177.719	10.761.709
		16.000.295	27.687.838
Passiver		16.000.295	27.687.838
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud pr. 1. januar	3.174.600	3.174.600
Andelsindskud	<u>3.174.600</u>	<u>3.174.600</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	11.857.400	11.857.400
Årets regulering	-11.857.400	0
	<u>0</u>	<u>11.857.400</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	1.142.728	1.743.137
Afdrag lån	43.226	96.253
Anvendt af sikringsfond	650.000	0
Rest af årets resultat	710.622	-696.662
	<u>2.546.576</u>	<u>1.142.728</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>5.721.176</u>	<u>16.174.728</u>
Henlæggelse		
Reserve primo	101.401	281.401
Årets bevægelse	0	-180.000
	<u>101.401</u>	<u>101.401</u>
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	650.000	0
Årets bevægelse	-650.000	650.000
	<u>0</u>	<u>650.000</u>
Andre reserver	<u>101.401</u>	<u>751.401</u>
Egenkapital i alt	<u>5.822.577</u>	<u>16.926.129</u>

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	799.920	765.600	765.600
	799.920	765.600	765.600
Note 2. Øvrige indtægter			
Handelsgebyr	2.000	0	14.000
	2.000	0	14.000
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	117.404	117.500	117.301
Forsikringer	32.941	33.800	30.482
Vand/kloak/renovation	56.257	60.000	58.398
	206.601	211.300	206.181
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Container-leje	3.764	0	2.988
Ejerlauget Jættestuen	11.306	11.400	11.306
Diverse	534	0	515
	15.603	11.400	14.809
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
Selvrisiko	3.643	0	0
Vvs	2.273	0	0
Tømrer	619	0	6.610
Maler	764	0	2.147
Årligt huseftersyn	0	0	29.176
Blowerdoor test	0	0	165.000
Fællesarealer	2.041	0	69.402
Nye molokker	0	0	115.000
Benzin	410	0	0
	9.750	50.000	387.335

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	8.350	8.500	8.350
Fordelingsregnskaber	3.700	3.200	3.150
Administrationshonorar	34.056	34.000	33.406
Betalingservicegebyr (MPS)	3.498	3.500	2.227
Kontorhold, gebyrer	6.905	7.000	6.961
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>56.508</u>	<u>56.200</u>	<u>54.094</u>
Kontingenter	5.449	0	4.884
Generalforsamling, møder, arrangementer	5.388	5.000	4.987
Blomster, gaver	879	1.100	1.656
Diff. tidligere forbrugsregnskaber	853	0	0
Diverse omk.	5.000	0	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>17.569</u>	<u>6.100</u>	<u>11.527</u>
	<u>74.077</u>	<u>62.300</u>	<u>65.621</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	793	0	0
	<u>793</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	259.605	181.800	158.450
Prioritetsbidrag	66.995	67.900	68.543
Øvrige renteudgifter	0	0	9.070
Kursgevinst/låneomkost. ved låneomlægning	-583.766	0	0
	<u>-257.166</u>	<u>249.700</u>	<u>236.064</u>

Noter til balance pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. januar	15.142.600	27.000.000
Kostpris pr. 31. december	15.142.600	27.000.000
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	11.857.400	0
Årets regulering	-11.857.400	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	15.142.600	27.000.000
Seneste offentlige vurdering	27.000.000	27.000.000
Note 10. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	582	8.791
	582	8.791
Note 11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9296-2335700573	544.568	663.260
Nordea 2214-3498266524	264.215	15.496
	808.783	678.756

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
Nordea Kredit opr. 3.834.000	44.939	3.834.000	0	0	3.834.000
Nordea Kredit opr. 3.600.000	15.592	3.600.000	0	0	3.600.000
Nordea Kredit opr. 3.704.000	39.109	3.310.054	0	0	3.310.054
Nordea Kredit opr. 10.120.000	226.960	-10.120.000	10.409.193	10.120.000	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>10.120.000</u>	<u>10.744.054</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				289.193	-672.901
Prioritetsgæld i alt	326.600	624.054	10.409.193	<u>10.409.193</u>	<u>10.071.153</u>

	2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	130.837
Lang del af gæld (mere end 1 år)	10.120.000	10.613.217
	<u>10.120.000</u>	<u>10.744.054</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	10.120.000	9.642.057

Informationer om indregnede lån:

Nordea Kredit opr. 3.834.000

Lånet er indfriet

Nordea Kredit opr. 3.600.000

Lånet er indfriet

Nordea Kredit opr. 3.704.000

Lånet er indfriet

Nordea Kredit opr. 10.120.000

Rentetilspasning S5, rente 3,351654%, restløbetid 29 år og 3 måneder, afdragsfrihed ind til 1. april 2033

Note 13. Varmeregnskab

Optrækvet aconto varme, indeværende år	50.160	50.160
Varmeudgift	-40.772	-32.505
	<u>9.388</u>	<u>17.655</u>

Note 14. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	48.331	0
	<u>48.331</u>	<u>0</u>

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 10.120.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 15.142.600.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 9.420.026,04, jf. § 160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til balance pr. 31. december 2023

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. 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. 31.12.23 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 2023

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	101.401	46

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	66.660	x 12 /	2.222	360
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)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	40	-59	339

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.781	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.194	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.975	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2023

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	76	174	4
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	76	174	4

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	42	43	19

Noter til balancen for 2023

Note 17. 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 beslattes på en generalforsamling.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.721.176
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	27.000.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>15.142.600</u>	11.857.400
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.120.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.409.193</u>	<u>-289.193</u>
Reguleret egenkapital		<u>17.289.382</u>
Reguleret egenkapital	<u>17.289.382</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.174.600	<u>5.4462</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Offentlig vurdering
22	144.300	785.881
22	3.174.600	17.289.382

Bilag til note 17

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Jættestuen 48	144.300	785.881
Jættestuen 50	144.300	785.881
Jættestuen 52	144.300	785.881
Jættestuen 54	144.300	785.881
Jættestuen 55	144.300	785.881
Jættestuen 56	144.300	785.881
Jættestuen 57	144.300	785.881
Jættestuen 58	144.300	785.881
Jættestuen 59	144.300	785.881
Jættestuen 60	144.300	785.881
Jættestuen 61	144.300	785.881
Jættestuen 62	144.300	785.881
Jættestuen 63	144.300	785.881
Jættestuen 64	144.300	785.881
Jættestuen 65	144.300	785.881
Jættestuen 66	144.300	785.881
Jættestuen 67	144.300	785.881
Jættestuen 68	144.300	785.881
Jættestuen 69	144.300	785.881
Jættestuen 70	144.300	785.881
Jættestuen 71	144.300	785.881
Jættestuen 73	144.300	785.881
	3.174.600	17.289.382

Steen Melby

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steen Melby
Kasserer
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 0e5f4d25-fe34-422d-8034-07871b965ae3
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 12:28:07
Underskrevet med MitID



Tenna Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tenna Pedersen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: 869b3c13-d01c-4370-b266-6237bf5c07fa
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 15:28:54
Underskrevet med MitID



Karen Fenger

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karen Yang Edelmann Fenger
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: e0c7dd0c-e96d-4b84-8c9f-58d6acb77a1f
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 08:09:06
Underskrevet med MitID



Helle Høj Milson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helle Høj Milson
Administrator
ID: 9f0e86d4-2dd8-4b60-bae1-7f23de19b60b
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 07:46:26
Underskrevet med MitID



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: 15-02-2024 kl.: 10:13:11
Underskrevet med MitID



Marlene Rask

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marlene Støttrup Rask
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Jættestuen (20-038)
ID: c760b9ed-5f79-4398-9a2c-14ad2cdc9565
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2024 kl.: 13:33:40
Underskrevet med MitID



Henrik Hougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2024 kl.: 20:26:13
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.