

Andelsboligforeningen

Jelsbuen

Årsrapport for 2023/2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning- og administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april 2023 - 31. marts 2024	9
Balance pr. 31. marts 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Jelsbuen
CVR nr. 15 72 14 99

Adresse

Jelsbuen 1 - 43
2620 Albertslund

Bestyrelse

Irene Bang Møller (Formand)
Jannie Bolvig
Irene Philipson

Administrator

ADVODAN Ejendomsadm. Glostrup
v/ Adv. Jost Jensen, Thomasen & Partnere A/S
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup
Mail: adm2600@advodan.dk

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 – 31. marts 2024 for Andelsboligforeningen **Jelsbuen**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 – 31. marts 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2024

Bestyrelse

Irene Bang Møller

Jannie Bolvig

Irene Philipson

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

ADVODAN Ejendomsadm. Glostrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Jelsbuen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Jelsbuen for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Fremhævelser 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 også 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 bestyrelsen 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.

København, den 24. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Jelsbuen for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med 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 modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer, fælleshus mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er 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, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

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, driftsførte kurstab) 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) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte 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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

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

”Overført resultat mv.” 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 reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse 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, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Anvendt regnskabspraksis

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse 1. april 2023 - 31. marts 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023/2024	budget 2023/2024	2022/2023
	Boligafgift	834.980	834.979	840.545
	Andel fællesudgifter	721.662	721.662	687.297
2	Andre indtægter	32.700	20.000	27.300
		<u>1.589.342</u>	<u>1.576.641</u>	<u>1.555.142</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	475.791	510.508	510.447
	Elforbrug	19.488	18.500	18.653
	Renovation	119.142	114.810	125.324
3	Forsikringer og abonnementer	44.047	42.550	39.899
4	Antenne	5.892	2.580	2.580
5	Renholdelse og vicevært	98.164	115.000	108.916
6	Foreningsomkostninger og administration	184.664	197.772	181.375
7	Vedligeholdelse, løbende	79.862	203.000	122.301
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	107.742	92.375	446.613
		<u>1.134.792</u>	<u>1.297.095</u>	<u>1.556.108</u>
	Resultat før finansielle poster	454.550	279.546	-966
	Finansielle indtægter	3.414	0	0
8	Finansielle omkostninger	-184.293	-184.294	-187.557
	Årets resultat	<u>273.671</u>	<u>95.252</u>	<u>-188.523</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra "Andre reserver"	-16.144	0	861.261
	Overført restandel af årets resultat	289.815	95.252	-1.049.784
	Disponeret i alt	<u>273.671</u>	<u>95.252</u>	<u>-188.523</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	273.671	95.252	-188.523
	Betalte prioritetsafdrag	-140.177	-140.177	-138.706
		<u>133.494</u>	<u>-44.925</u>	<u>-327.229</u>

Balance pr. 31. marts 2024

Note	Aktiver	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. Herstedvester By, 11 AS:		
9	Dagsværdi pr. 31. marts 2024	<u>78.000.000</u>	<u>78.100.000</u>
	Ejendommen i alt	<u>78.000.000</u>	<u>78.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>78.000.000</u>	<u>78.100.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	5.589	1.800
	Udlæg ved salg af andele	8.800	0
10	Forudbetalte omkostninger	<u>49.469</u>	<u>170.040</u>
		<u>63.858</u>	<u>171.840</u>
	Likvide beholdninger		
11	Likvide beholdninger	<u>1.747.240</u>	<u>1.422.026</u>
		<u>1.747.240</u>	<u>1.422.026</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.811.098</u>	<u>1.593.866</u>
	Aktiver i alt	<u>79.811.098</u>	<u>79.693.866</u>

Balance pr. 31. marts 2024

Note	Passiver	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	Andelsindskud	7.334.036	7.334.036
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	38.706.343	38.806.343
	Overført resultat mv.	<u>20.070.434</u>	<u>19.780.619</u>
		<u>66.110.813</u>	<u>65.920.998</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	<u>2.845.117</u>	<u>2.861.261</u>
	Andre reserver	<u>2.845.117</u>	<u>2.861.261</u>
	Egenkapital	<u>68.955.930</u>	<u>68.782.259</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	<u>10.553.816</u>	<u>10.695.479</u>
		<u>10.553.816</u>	<u>10.695.479</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Kortfristet andel af langfristet gæld	141.663	140.177
13	Øvrig gæld	<u>159.689</u>	<u>75.951</u>
		<u>301.352</u>	<u>216.128</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.855.168</u>	<u>10.911.607</u>
	Passiver i alt	<u>79.811.098</u>	<u>79.693.866</u>
1	Andelskroneberegning		
14	Eventualforpligtelser		
15	Nøgleoplysninger og nøgletal		
16	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2024

Andelsindskud	2023/2024	2022/2023
Saldo primo	7.334.036	7.334.036
	<u>7.334.036</u>	<u>7.334.036</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	38.806.343	39.406.343
Årets opskrivning	0	0
Årets nedskrivning	-100.000	-600.000
	<u>38.706.343</u>	<u>38.806.343</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	19.780.619	20.830.403
Overført restandel af årets resultat	289.815	-1.049.784
	<u>20.070.434</u>	<u>19.780.619</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>66.110.813</u>	<u>65.920.998</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	2.861.261	2.000.000
Årets hensættelse	0	861.261
Anvendt af årets hensættelse	-16.144	0
	<u>2.845.117</u>	<u>2.861.261</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>2.845.117</u>	<u>2.861.261</u>
Egenkapital i alt	<u>68.955.930</u>	<u>68.782.259</u>

Noter til årsregnskabet

1. Andelskroneberegning pr. 31. marts 2024

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

I henhold til vedtægternes § 14, er generalforsamlingens prisfastsættelse af andelskronen pr. statusdagen bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

a) Anskaffelsessummen tillagt forbedringer	39.293.657
b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. marts 2024	78.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	48.000.000
d) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret	57.824.640

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **68.955.930**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -2.845.117

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	78.000.000	
Bogført værdi	<u>-78.000.000</u>	0

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	10.695.479	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-7.793.013</u>	<u>2.902.466</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **69.013.279**

Andelshavernes indskudskapital 7.334.036

Andelskrone pr. 31. marts 2024 9,41

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **9,41**

Ejendommen er pr. 31. marts 2024 vurderet af valuar EDC Erhverv. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,15%.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. marts 2024	kr.	9,41
Værdi pr. 31. marts 2023	kr.	9,41
Værdi pr. 31. marts 2022	kr.	9,41
Værdi pr. 31. marts 2021	kr.	8,05
Værdi pr. 31. marts 2020	kr.	7,65

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2023/2024</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
2. Andre indtægter			
Fælleshus	5.400	3.500	1.900
Arbejdsweekend	19.000	10.000	16.500
Ventelistegebyr	8.000	6.500	8.900
Øvrige indtægter	300	0	0
	<u>32.700</u>	<u>20.000</u>	<u>27.300</u>
3. Forsikring og abonnementer			
Ejendomsforsikring	38.828	37.343	34.258
Arbejdsskadeforsikring	2.132	2.120	2.082
Ansvarsforsikring	3.087	3.087	3.559
	<u>44.047</u>	<u>42.550</u>	<u>39.899</u>
4. Antenne			
Damgårdslundens Antenneforening	5.892	2.580	2.580
	<u>5.892</u>	<u>2.580</u>	<u>2.580</u>
5. Renholdelse og vicevært			
Snerydning/vejsalt	27.410	40.000	36.967
Skadedyrsbekæmpelse	1.500	0	2.050
Grundejerforening	48.670	50.000	48.670
Drift af fælleshus	20.584	25.000	21.229
	<u>98.164</u>	<u>115.000</u>	<u>108.916</u>
6. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	2.770	5.000	2.044
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	19.750	11.850
Kontorhold, porto og gebyrer	6.940	12.116	10.623
Revision og regnskab	26.500	26.500	25.750
Beboeraktivitet	3.801	6.000	5.355
Administrationshonorar	100.906	100.906	98.541
Anden assistance, administrator	4.500	0	0
Valuarvurdering	22.500	22.500	22.500
WEB løsning (hjemmeside, fakturagodk.mv.)	4.897	5.000	4.712
	<u>184.664</u>	<u>197.772</u>	<u>181.375</u>

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2023/2024</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
7. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	42.126		7.951
VVS og kloak	0		36.755
Maler og malermaterialer	13.574	18.000	5.448
Elektriker	1.055		5.034
Låsesmed	5.498		8.296
Glarmester	0		6.563
Have og gårdanlæg	296		3.216
Maskiner vedligeholdelse og anskaffelse	0		44
Vedligeholdelse af affaldsområde	16.925		42.147
Småanskaffelser	388		947
Selvrisiko	0		5.900
Budgetteret vedligeholdelse		<u>185.000</u>	
	<u>79.862</u>	<u>203.000</u>	<u>122.301</u>
8. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetslån	184.293	184.294	186.307
Renteudgifter, bank	0	0	1.250
	<u>184.293</u>	<u>184.294</u>	<u>187.557</u>

Noter til årsregnskabet

9. Ejendommen matr. nr. Herstedvester By, 11 AS, dagsværdi pr. 31. marts 2024

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.326.595	1.967.062	0	39.293.657
Tilgang, afsluttet byggeprojekt (døre, vinduer, facade)	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	37.326.595	1.967.062	0	39.293.657
Opskrivninger primo	0	0	0	38.806.343
Årets opskrivninger	0	0	0	
Tilbageført opskrivning	0	0	0	100.000
Opskrivninger ultimo	0	0	0	38.706.343
Regnskabsmæssig værdi	37.326.595	1.967.062	0	78.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. marts 2024 i henhold til vurdering af 31. marts 2024 af ejendomsmægler og valuar EDC Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 48.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 78.000.000 baseret på en afkastberegning med en forrentningsfaktor på 5,15%.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3,9 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 5% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 5,3 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 39.293.657.

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
10. Forudbetalte omkostninger		
Forsikringer	36.404	42.413
Ejendomsskat	0	127.627
DanDomain	1.815	0
Miljøstation	11.250	0
	<u>49.469</u>	<u>170.040</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
11. Likvide beholdninger		
Nordea Bank, 6276 584 810	497.240	1.422.026
Nordea Bank, Aftalekonto 2,86%	1.000.000	0
Nordea Bank, Aftalekonto 2,79%	250.000	0
	<u>1.747.240</u>	<u>1.422.026</u>

12. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea, kontantlån 1,0562%	4.308.479	4.339.461	77,4390	3.360.435
Nordea, obligationslån 1,5%, stående lån	6.387.000	6.387.000	69,4000	4.432.578
	<u>10.695.479</u>	<u>10.726.461</u>		<u>7.793.013</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
Nordea, kontantlån 1,0562%	63.579	140.177	141.663
Nordea, obligationslån 1,5%, stående lån	120.714	0	0
	<u>184.293</u>	<u>140.177</u>	<u>141.663</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
Nordea, kontantlån 1,0562%	26,50 år	-	-
Nordea, obligationslån 1,5%, stående lån	27,75 år	27,75 år	-

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
13. Øvrig gæld		
Skyldig revisor	26.500	25.750
Skyldig valuar	22.500	22.500
Skyldig grundskyld	92.019	0
Forudbetalt boligafgift	225	451
Vandafregning Jelsbuen 39	0	1.139
Snerydning	18.445	19.107
Albertslund VVS	0	7.004
	<u>159.689</u>	<u>75.951</u>

Noter til årsregnskabet

14. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 10.695.479, er der stillet sikkerhed på kr. 11.169.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. marts 2024 på kr. 78.000.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud dog jf. § 5, stk. 2.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Garanti vedrørende vedligeholdelse af fællesarealer

Der er tinglyst deklaration om vedligeholdelse af fællesarealer den 9. oktober 1995. Der er i den forbindelse afgivet en garanti overfor grundejerforeningen på kr. 50.000.

Ydelsesstøtte til lån i Nykredit

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 25.118.235, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter til årsrapporten

15 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Andelsboligforeningen Jelsbuen anvender andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2024
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	3.394	3.394	43	3.394
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>3.394</u>	<u>3.394</u>	<u>43</u>	<u>3.394</u>
B5 Øvrige lejemål, fælleshus, kældre, gara	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>1</u>	<u>120</u>
B6 I alt	<u>3.514</u>	<u>3.514</u>	<u>44</u>	<u>3.514</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					
D1	Stiftelsesår				1989
D2	Ejendommens opførelsesår				1990

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

		Kr.	Gns. kr. pr. kv
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	78.000.000	22.197
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.845.117	810

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi 3,65%

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som jf. §160 k i "lov om almene boliger m.v." kan kræves tilbagebetalt ved foreningens eventuelle salg af ejendommen.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

15 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	450	450
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	187.604	13%
	Øvrige omkostninger	947.188	65%
	Finansielle poster, netto	180.879	12%
	Afdrag	140.177	10%
	I alt	<u>1.455.848</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-45</u>	<u>-56</u>
			I år
			<u>81</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel r. pr. kvm total	
	Offentlig ejendomsvurdering	14.143	13.660
	Valuarvurdering	22.982	22.197
	Anskaffelsessum (kostpris)	11.577	11.182
K1	Foreslået andelsværdi	20.334	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.665	
K3	Teknisk andelsværdi	22.999	
	Reserver uden for andelsværdi	838	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	44	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>127</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>44</u>	<u>162</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		86%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>40</u>	<u>41</u>
			I år
			<u>41</u>

Opgørelse af andelsværdi pr. 31. marts 2024

<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 31.03.2024</u>
Jelsbuen 1	185.451	1.745.094
Jelsbuen 2	122.951	1.156.969
Jelsbuen 3	185.451	1.745.094
Jelsbuen 4	122.951	1.156.969
Jelsbuen 5	185.451	1.745.094
Jelsbuen 6	122.951	1.156.969
Jelsbuen 7	185.451	1.745.094
Jelsbuen 8	122.951	1.156.969
Jelsbuen 9	185.451	1.745.094
Jelsbuen 10	122.951	1.156.969
Jelsbuen 11	185.451	1.745.094
Jelsbuen 12	122.951	1.156.969
Jelsbuen 13	185.451	1.745.094
Jelsbuen 14	122.951	1.156.969
Jelsbuen 15	185.451	1.745.094
Jelsbuen 16	122.951	1.156.969
Jelsbuen 17	178.279	1.677.605
Jelsbuen 18	178.279	1.677.605
Jelsbuen 19	178.279	1.677.605
Jelsbuen 20	178.279	1.677.605
Jelsbuen 21	178.279	1.677.605
Jelsbuen 22	215.166	2.024.712
Jelsbuen 23	131.148	1.234.103
Jelsbuen 24	185.451	1.745.094
Jelsbuen 25	185.451	1.745.094
Jelsbuen 26	185.451	1.745.094
Jelsbuen 27	131.148	1.234.103
Jelsbuen 28	185.451	1.745.094
Jelsbuen 29	215.166	2.024.712
Jelsbuen 30	215.166	2.024.712
Jelsbuen 31	178.279	1.677.605
Jelsbuen 32	178.279	1.677.605
Jelsbuen 33	178.279	1.677.605
Jelsbuen 34	178.279	1.677.605
Jelsbuen 35	178.279	1.677.605
Jelsbuen 36	215.166	2.024.712
Jelsbuen 37	215.166	2.024.712
Jelsbuen 38	185.451	1.745.094
Jelsbuen 39	131.148	1.234.103
Jelsbuen 40	185.451	1.745.094
Jelsbuen 41	131.148	1.234.103
Jelsbuen 42	185.451	1.745.094
Jelsbuen 43	185.451	1.745.094
	<u>7.334.036</u>	<u>69.013.279</u>