

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Jelsbuen

Årsrapport for 2024/2025

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2025**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning- og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april 2024 - 31. marts 2025	9
Balance pr. 31. marts 2025	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
Jani Jørgensen

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
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2024 – 31. marts 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2024 – 31. marts 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2025

Bestyrelse

Irene Bang Møller

Jannie Bolvig

Irene Philipson

Jani Jørgensen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/2025. 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 2024 - 31. marts 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 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 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges 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 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 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 16. maj 2025

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 2024/2025 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 renteomkostninger 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 opskrivinger 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 årsregnskabet 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 2024 - 31. marts 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2024/2025	budget 2024/2025	2023/2024
	Boligafgift	692.000	692.000	834.980
	Andel fællesudgifter	775.785	775.785	721.662
2	Andre indtægter	34.205	25.000	32.700
		<u>1.501.990</u>	<u>1.492.785</u>	<u>1.589.342</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	368.077	368.077	475.791
	Elforbrug	13.361	27.096	19.488
	Renovation	138.090	132.139	119.142
3	Forsikringer og abonnementer	49.038	48.538	44.047
4	Antenne	2.580	2.580	5.892
5	Renholdelse	91.062	115.000	98.164
6	Foreningsomkostninger og administration	198.591	202.999	184.664
7	Vedligeholdelse, løbende	167.810	272.434	79.862
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	107.742
		<u>1.028.609</u>	<u>1.168.863</u>	<u>1.134.792</u>
	Resultat før finansielle poster	473.381	323.922	454.550
	Finansielle indtægter	53.847	0	3.414
8	Finansielle omkostninger	<u>-182.258</u>	<u>-182.259</u>	<u>-184.293</u>
	Årets resultat	<u>344.970</u>	<u>141.663</u>	<u>273.671</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra "Andre reserver"	2.458.340	0	-16.144
	Overført restandel af årets resultat	<u>-2.113.370</u>	<u>141.663</u>	<u>289.815</u>
	Disponeret i alt	<u>344.970</u>	<u>141.663</u>	<u>273.671</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	344.970	141.663	273.671
	Betalte prioritetsafdrag	<u>-141.663</u>	<u>-141.663</u>	<u>-140.177</u>
		<u>203.307</u>	<u>0</u>	<u>133.494</u>

Balance pr. 31. marts 2025

Note	Aktiver	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. Herstedvester By, 11 AS:		
9	Dagsværdi pr. 31. marts 2025	80.300.000	78.000.000
	Ejendommen i alt	<u>80.300.000</u>	<u>78.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>80.300.000</u>	<u>78.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	2.025	5.589
	Udlæg ved salg af andele	20.425	8.800
	Renter aftaleindskud	18.921	0
10	Forudbetalte omkostninger	39.503	49.469
		<u>80.874</u>	<u>63.858</u>
	Likvide beholdninger		
11	Likvide beholdninger	1.929.365	1.747.240
		<u>1.929.365</u>	<u>1.747.240</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.010.239</u>	<u>1.811.098</u>
	Aktiver i alt	<u>82.310.239</u>	<u>79.811.098</u>

Balance pr. 31. marts 2025

Note	Passiver	2024/2025	2023/2024
	Andelsindskud	7.334.036	7.334.036
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	41.006.343	38.706.343
	Overført resultat mv.	17.957.064	20.070.434
		<u>66.297.443</u>	<u>66.110.813</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	5.303.457	2.845.117
	Andre reserver	<u>5.303.457</u>	<u>2.845.117</u>
	Egenkapital	<u>71.600.900</u>	<u>68.955.930</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	10.410.650	10.553.816
		<u>10.410.650</u>	<u>10.553.816</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Kortfristet andel af langfristet gæld	143.166	141.663
13	Øvrig gæld	155.523	159.689
		<u>298.689</u>	<u>301.352</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.709.339</u>	<u>10.855.168</u>
	Passiver i alt	<u>82.310.239</u>	<u>79.811.098</u>
1	Andelskroneberegning		
14	Eventualforpligtelser		
15	Nøgleoplysninger og nøgletal		
16	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2025

	2024/2025	2023/2024
Andelsindskud		
Boliger	7.334.036	7.334.036
	<u>7.334.036</u>	<u>7.334.036</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	38.706.343	38.806.343
Årets opskrivning	2.300.000	0
Årets nedskrivning	0	-100.000
	<u>41.006.343</u>	<u>38.706.343</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	20.070.434	19.780.619
Overført restandel af årets resultat	-2.113.370	289.815
	<u>17.957.064</u>	<u>20.070.434</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>66.297.443</u>	<u>66.110.813</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	2.845.117	2.861.261
Årets hensættelse	2.458.340	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-16.144
	<u>5.303.457</u>	<u>2.845.117</u>
Andre reserver i alt	<u>5.303.457</u>	<u>2.845.117</u>
Egenkapital i alt	<u>71.600.900</u>	<u>68.955.930</u>

Noter til årsregnskabet

1. Andelskroneberegning pr. 31. marts 2025

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 2025	80.300.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	48.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($119,9 / 98,2 * 48.000.000$)	58.606.925

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet	71.600.900
-----------------------------------	-------------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-5.303.457
--	------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	80.300.000	
Bogført værdi	<u>-80.300.000</u>	0

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	10.553.816	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-7.837.980</u>	<u>2.715.836</u>

Værdi til fordeling på solgte andele	69.013.279
---	-------------------

Andelshavernes indskudskapital	<u>7.334.036</u>
--------------------------------	------------------

Andelskrone pr. 31. marts 2025	<u>9,41</u>
--------------------------------	-------------

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

Ejendommen er pr. 31. marts 2025 vurderet af valuar EDC Erhverv. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,0%.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. marts 2025	kr.	9,41
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

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret budget	
	2024/2025	2024/2025	2023/2024
2. Andre indtægter			
Fælleshus	4.900	3.500	5.400
Arbejdsweekend	19.000	15.000	19.000
Ventelistegebyr	7.975	6.500	8.000
Øvrige indtægter	2.330	0	300
	<u>34.205</u>	<u>25.000</u>	<u>32.700</u>
3. Forsikring og abonnementer			
Ejendomsforsikring	43.716	43.283	38.828
Arbejdsskadeforsikring	2.350	2.168	2.132
Ansvarsforsikring	2.972	3.087	3.087
	<u>49.038</u>	<u>48.538</u>	<u>44.047</u>
4. Antenne			
Damgårdslundens Antenneforening	2.580	2.580	5.892
	<u>2.580</u>	<u>2.580</u>	<u>5.892</u>
5. Renholdelse			
Snerydning/vejsalt	19.018	40.000	27.410
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	1.500
Grundejerforening	48.670	50.000	48.670
Drift af fælleshus	23.374	25.000	20.584
	<u>91.062</u>	<u>115.000</u>	<u>98.164</u>
6. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	5.190	5.000	2.770
Bestyrelsesgodtgørelse	18.000	19.750	11.850
Kontorhold, porto og gebyrer	8.941	11.500	6.940
Revision og regnskab	27.250	27.500	26.500
Beboeraktivitet	4.126	6.000	3.801
Administrationshonorar	105.749	105.749	100.906
Anden assistance, administrator	0	0	4.500
Valuarvurdering	22.500	22.500	22.500
WEB løsning (hjemmeside, fakturagodk.mv.)	6.835	5.000	4.897
	<u>198.591</u>	<u>202.999</u>	<u>184.664</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret budget	
	2024/2025	2024/2025	2023/2024
7. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	46.123		42.126
VVS og kloak	72.830		0
Maler og malermaterialer	0		13.574
Elektriker	420		1.055
Låsesmed	3.888		5.498
Have og gårdanlæg	25.601		296
Vedligeholdelse af affaldsområde	15.835		16.925
Fælles arbejdsdag	2.896		0
Småanskaffelser	217		388
Budgetteret vedligeholdelse		272.434	
	<u>167.810</u>	<u>272.434</u>	<u>79.862</u>
8. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetslån	182.258	182.259	184.293
	<u>182.258</u>	<u>182.259</u>	<u>184.293</u>

Noter til årsregnskabet

9. Ejendommen matr. nr. Herstedvester By, 11 AS, dagsværdi pr. 31. marts 2025

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	37.326.595	1.967.062	0	39.293.657
Tilgang	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	38.706.343
Årets opskrivninger	0	0	0	2.300.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	41.006.343
Regnskabsmæssig værdi	37.326.595	1.967.062	0	80.300.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. marts 2025 i henhold til vurdering af 8. april 2025 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. 80.300.000 baseret på en afkastberegning med en forrentningsfaktor på 5,0%.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3,8 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 5% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 5,4 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.

	2024/2025	2023/2024
10. Forudbetalte omkostninger		
Forsikringer	37.613	36.404
DanDomain	1.890	1.815
Miljøstation	0	11.250
	39.503	49.469

Noter til årsregnskabet

	2024/2025	2023/2024
11. Likvide beholdninger		
Nordea Bank, 6276 584 810	679.365	497.240
Nordea Bank, Aftalekonto 2,86%	1.000.000	1.000.000
Nordea Bank, Aftalekonto 2,79%	250.000	250.000
	<u>1.929.365</u>	<u>1.747.240</u>

12. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations restgæld	kurs	Kursværdi
Nordea, kontantlån 1,0562%	4.166.816	4.195.706	79,6950	3.343.768
Nordea, obligationslån 1,5%, stående lån	6.387.000	6.387.000	70,3650	4.494.213
	<u>10.553.816</u>	<u>10.582.706</u>		<u>7.837.980</u>
				Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året		
Nordea, kontantlån 1,0562%	61.544	141.663		143.166
Nordea, obligationslån 1,5%, stående lån	120.714	0		0
	<u>182.258</u>	<u>141.663</u>		<u>143.166</u>
			Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid			
Nordea, kontantlån 1,0562%	25,50 år	-		-
Nordea, obligationslån 1,5%, stående lån	26,75 år	26,75 år		-

	2024/2025	2023/2024
13. Øvrig gæld		
Skyldig revisor	28.068	26.500
Skyldig valuar	22.500	22.500
Skyldig grundskyld	92.019	92.019
Mellemregning administrator	225	0
Forudbetalt boligafgift	0	225
Snerydning	12.711	18.445
	<u>155.523</u>	<u>159.689</u>

Noter til årsregnskabet

14. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 10.553.816, er der stillet sikkerhed på kr. 11.169.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. marts 2025 på kr. 80.300.000.

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

	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2025
	<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	120	120	1	120
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	
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	80.300.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.303.457
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6,60%

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	167.810	13%
	Øvrige omkostninger	860.799	66%
	Finansielle poster, netto	128.411	10%
	Afdrag	141.663	11%
	I alt	<u>1.298.683</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>-56</u>	<u>81</u>
			I år
			<u>102</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel r. pr. kvm total	
	Offentlig ejendomsvurdering	14.143	13.660
	Valuarvurdering	23.659	22.851
	Anskaffelsessum (kostpris)	11.577	11.182
K1	Foreslået andelsværdi	20.334	
K2	Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.563	
K3	Teknisk andelsværdi	22.897	
	Reserver uden for andelsværdi	1.563	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	35	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>127</u>	<u>31</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>162</u>	<u>48</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrasket gældsforpligtelse) i %	87%	
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>41</u>	<u>41</u>
			I år
			<u>42</u>

Opgørelse af andelsværdi pr. 31. marts 2025

<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 31.03.2025</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>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Thomasen

Administrator

Serienummer: 702340bb-000a-4757-b02a-92abeeea1212

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-05-17 10:57:25 UTC



Irene Bang Møller

Bestyrelsesformand

Serienummer: b6c7e656-c187-4595-90c6-0a61406fb8d9

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-05-18 18:35:53 UTC



Jani Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 306f2a05-42d2-497f-a8cb-11f8d5921106

IP: 2.105.xxx.xxx

2025-05-18 18:50:52 UTC



Irene Philipson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aa6e47e1-4476-4ba6-9108-766e4edb1f06

IP: 83.92.xxx.xxx

2025-05-18 20:27:41 UTC



Jannie Bolvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6913e0a8-448d-4fd8-ba30-3a0bcbeaf5f4

IP: 2.105.xxx.xxx

2025-05-19 19:52:05 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 94.189.xxx.xxx

2025-05-19 20:33:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jonatan Emil Vayland Nielsen

Advodan Glostrup København A/S CVR: 28848706

SignerRole

Serienummer: e21fd8dd-a5e5-4d62-8152-12d8fd1c8105

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-06-13 10:19:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.