

Newsec Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 02

m2&co
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

A/B Bjerring Hus
CVR-nr.: 25 77 77 35

ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023

INDHOLD**Side****Foreningsoplysninger**

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Administratorpåtegning

4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5-7

Årsregnskab 1. januar 2023 til 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis

8-10

Resultatopgørelse

11

Balance

12-13

Egenkapitalopgørelse

14

Noter

15-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Bjerring Hus c/o Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 25 77 77 35 Stiftet: 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Matr. nr: 2016 af Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Bestyrelse	René Boesen Vickie Lindhart Mortensen Mie Brandstrup Nielsen Patricia Kjerulf
Administration	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby Tlf.: 45 26 01 02
Revision	M2&Co. statsautoriseret revisionsaktieselskab Købmagergade 67. 2. tv. 1150 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Bjerring Hus.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2024

Bestyrelse:

René Boesen
formand

Vickie Lindhart Mortensen

Mie Brandstrup Nielsen

Patricia Kjerulf

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Bjerring Hus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Kgs. Lyngby, den 20. marts 2024

Administrator:

Newsec Datea A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Bjerring Hus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bjerring Hus 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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:

- 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

København, den 20. marts 2024

M2&Co.

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bjerring Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboligloven, bekendtgørelser, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Installationer m.v. 10-25 år

Byfornyelse 25 år

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelser om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1.1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

De i note 14 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.991.704	1.991.700	1.991.704
Lejeindtægter, erhvervsmaal		138.628	136.840	130.429
Sær-og altanforbedringstillæg		178.620	178.620	178.620
Øvrige indtægter		0	0	2.365
Indtægter i alt		2.308.952	2.307.160	2.303.118
Omkostninger				
Ejendomsskat		180.883	180.900	175.957
Forsikringer		81.280	83.500	80.851
Forbrugsafgifter	1	212.131	241.100	224.769
Renholdelse og vicevært	2	233.162	216.600	194.269
Reparation og vedligeholdelse	3	673.346	500.000	145.377
Administrationsomkostninger	4	201.347	173.718	181.278
Afskrivninger driftsmidler og byfornyelse	7	582.014	582.014	582.014
Omkostninger i alt		2.164.163	1.977.832	1.584.515
Resultat før finansielle poster		144.789	329.328	718.603
Finansielle indtægter	5	0	0	10.065
Finansielle omkostninger	6	253.503	253.510	281.674
Finansielle poster, netto		253.503	253.510	271.609
Resultat før skat		-108.714	75.818	446.994
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-108.714	75.818	446.994
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		628.852	628.852	623.268
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-582.014	-582.014	-582.014
Overført restandel af årets resultat		-155.552	28.980	405.740
Disponeret i alt		-108.714	75.818	446.994

Balance pr. 31. december

		2023	2022
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2016 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København		73.645.818	72.113.804
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 43.500.000			
Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)		5.454.182	6.036.196
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 29. januar 2024			
Materielle anlægsaktiver	7	79.100.000	78.150.000
Periodeafgrænsningsposter		89.360	79.048
Restancer, medlemmer		0	4.500
Andre tilgodehavender		1.985	6.460
Tilgodehavender		91.345	90.008
Likvide beholdninger	8	5.923.239	2.490.715
Omsætningsaktiver		6.014.584	2.580.723
Aktiver		85.114.584	80.730.723

Balance pr. 31. december

		2023	2022
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		92.962	92.962
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		61.285.409	59.753.395
Overført resultat m.v.		-6.032.829	-5.852.873
		55.345.542	53.993.484
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		2.363.635	2.292.393
Hensat til trapperenovering inkl. Nye vinduer, samt terrasser		4.275.001	4.275.001
Andre reserver		6.638.636	6.567.394
Egenkapital		61.984.178	60.560.878
Prioritetsgæld	9	17.849.101	18.488.437
Langfristede gældsforpligtelser		17.849.101	18.488.437
Prioritetsgæld, kortfristet del		634.486	624.003
Nordea, konto nr. 0723 855 217		408.188	405.808
Skyldige omkostninger	10	70.164	100.090
Deposita		482.171	504.875
Mellemregning vedr. andelssalg		3.643.824	0
Varmeregnskab		40.472	46.632
Mellemregning administrator		2.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.281.305	1.681.408
Gældsforpligtelser i alt		23.130.406	20.169.845
Passiver		85.114.584	80.730.723
			Note
Eventualforpligtelser			11
Nøgleoplysninger			12
Beregning af andelsværdi			13
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)			14

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2023	92.962	59.753.395	-5.852.873	53.993.484	2.292.393	4.275.001	6.567.394	60.560.878
Årets værdiregulering ejendom	0	1.532.014	0	1.532.014	0	0	0	1.532.014
Overført til andre reserver		0	-71.242	-71.242	71.242	0	71.242	0
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag	0	0	628.852	628.852	0	0	0	628.852
Regnskabsmæssige afskrivninger	0	0	-582.014	-582.014	0	0	0	-582.014
Rest af årets resultat	0	0	-155.552	-155.552	0	0	0	-155.552
Saldo pr. 31. december 2023	92.962	61.285.409	-6.032.829	55.345.542	2.363.635	4.275.001	6.638.636	61.984.178

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	75.052	90.000	87.236
Renovation	107.983	106.100	95.105
Elektricitet	29.096	45.000	42.428
	212.131	241.100	224.769
 Note 2. Renholdelse og vicevært			
Viceværtservice	55.830	54.100	51.444
Trappevask m.v.	65.622	90.000	61.070
Snerydning	16.636	15.000	14.750
Pasning af fællesarealer	14.250	0	6.761
Gårdlaug	50.105	51.500	51.494
Fjernelse af graffiti	30.719	6.000	8.750
	233.162	216.600	194.269
 Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
Afløbsinstallationer og sanitet	4.249	0	0
Varmeanlæg	23.812	0	75.663
Udvendige vinduer og døre	85.381	0	1.814
Opgradering af Parknet	0	0	9.200
Tag	0	0	20.364
Porte	1.081	0	0
Elektriker	2.443	0	6.343
Vandinstallationer	237.681	0	2.329
Beplantning	0	0	1.395
Skimmelsvamp	-1.400	0	27.231
Diverse indvendig vedligeholdelse	320.099	500.000	1.038
	673.346	500.000	145.377

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	KR.	KR.	KR.
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	77.517	77.520	75.650
Administrationshonorar, ekstra	6.499	4.898	4.633
Administrationsudgifter, øvrige	0	0	769
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000	20.000
Revision, tidligere år	375	0	1.000
Varmeregnskabshonorar	9.461	10.000	9.615
Gebyrer	5.794	5.000	4.543
Valuarvurdering	20.200	0	20.000
Valuarvurdering tidligere år	5.500	0	5.000
Rådgivning varme anlæg	13.615	25.000	7.213
Kontingenter ABF m.v.	8.400	6.800	4.860
Møder og generalforsamling m.v.	7.660	10.000	7.847
Fællesarbejde, arrangementer	8.603	5.000	3.783
Kontorartikler og kopiering	9.923	8.500	10.380
	201.347	173.718	181.278
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	10.065
	0	0	10.065
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	253.503	253.510	261.901
Renteomkostninger, bank	0	0	19.773
	253.503	253.510	281.674

Noter til balancen pr. 31. december

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 7. Ejendommen matr. nr. 2016 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	12.360.409	12.360.409
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	12.360.409	12.360.409
Opskrivninger pr. 1. januar	59.753.395	58.821.381
Årets opskrivning	1.532.014	932.014
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	61.285.409	59.753.395
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	73.645.818	72.113.804

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 43.500.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 29. januar 2024 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Joanna Nielsiolowska, Danbolig Erhverv. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom inkl Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.), udgør ifølge valuar rapporten kr. 79.100.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,40 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien 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. 12.360.409.

Noter til balancen pr. 31. december

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 7. Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)		
Driftsmidler kostpris pr. 1. januar	704.251	704.251
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	704.251	704.251
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	556.205	528.504
Årets afskrivning	13.850	27.701
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	570.055	556.205
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	134.196	148.046
Byfornyelse kostpris pr. 1. januar	14.204.079	14.204.079
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	14.204.079	14.204.079
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	8.315.929	7.747.765
Årets afskrivning	568.164	568.164
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	8.884.093	8.315.929
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	5.319.986	5.888.150
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december i alt	79.100.000	78.150.000
Note 8. Likvide beholdninger		
Nordea, konto 0306 152 440	5.879.096	2.466.350
Nordea, konto 0567 152 421	20.894	1.116
Nordea, konto 7556 639 862	23.249	23.249
	5.923.239	2.490.715

Noter til balancen

Note 9. Prioritetsgæld pr. 31. december 2023

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nordea kredit, kontantlån, 30 år. Pålydn. rentesats 0,5 % p.a. Effektiv rentesats 0,892914% p.a. Hovedstol: dkk 2.758.000	74,725	26,00	33.343	82.711	2.431.100	2.555.603	83.452	1.909.674
Nordea kredit, kontantlån, 30 år. Pålydn. rentesats 0,5 % p.a. Effektiv rentesats 0,892914% p.a. Hovedstol: dkk 18.211.000	74,725	26,00	220.160	546.141	16.052.487	16.874.577	551.034	12.609.527
			253.503	628.852	18.483.587	19.430.180	634.486	14.519.201

Noter til balancen pr. 31. december

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 10. Skyldige omkostninger		
Skyldige kreditorer	12.663	80.090
Skyldig revision	20.750	20.000
Skyldig valuar	25.700	0
Skyldig el	5.010	0
Skyldig trappevask	6.041	0
	70.164	100.090

Note 11. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 20.969.000 til sikkerhed for realkreditlån. Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 400.000 til sikkerhed for bankmellemværende med Nordea Bank A/S, samt kr. 30.000 til sikkerhed i gårdlauget.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 12 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.500.000, dog for underslæb kr. 200.000.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt.

Andre eventualforpligtelser:

Foreningen har modtaget kr. 4.400.000 i støtte i forbindelse med byfornyelse i 2006. I henhold til Byfornyelseslovens §71 stk. 3 kan den udbetalte erstatning kræves helt eller delvist tilbagebetalt såfremt ejendommen stifter status eller afhændes inden 30 år fra byggearbejdets afslutning.

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Bjerring Hus anvendes andelsværdierne m.v. som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der gælder konkret for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger

	31.12.21	31.12.22	31.12.23		
	BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	2.998	2.998	30	2.998
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	90	90	1	90
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	3.088	3.088	31	3.088

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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	Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver til bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen.			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	bygning 1 er opført i 1910 med om-/tilbygning i 1987 samt byfornyset i 2005/2006

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til 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 m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		79.100.000	25.615
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.23 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		6.638.636	2.150
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			8
	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

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

	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. m2
H1	Boligafgift	165.975	x 12	/ 2.998	664
H2	Erhvervslejeindtægter	11.079	x 12	/ 2.998	44
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 2.998	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andelsm2 de sidste tre år	-27	149	-36

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	19.783	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	5.709	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.492	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	209	47	218
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	209	47	218

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus 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)	71		
	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021	2022	2023
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	206	208	210

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2023, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.510	14.087
Valuarvurdering	26.384	25.615
Anskaffelsessum (kostpris)	4.123	4.003
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.709	5.543
Foreslået andelsværdi	19.783	19.207
Reserver uden for andelsværdi	2.214	2.150
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		664
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		1.540
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		49
Finansielle poster, netto		8
Afdrag		21
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

		KR.
Foreningens egenkapital		61.984.178
Generalforsamlingsbestemte reserver		-6.638.636
		55.345.542
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.483.587	
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.519.201	3.964.386
		59.309.928

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 29. januar 2024

Værdien på ejendommen kan ikke fastholdes.

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2023	59.309.928	
	<u>92.962,27</u>	638,0000

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2023)		635,0000
--	--	-----------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Den enkelte andelshaver kan ifølge vedtægterne opføre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange fordelingstal ifølge andelsbeviset med 638

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype Kr.	Indskud i alt Kr.	Andelsværdi pr. andelstype Kr.	Andelsværdi inkl. indskud Kr.
1	1.647,47	1.647	1.051.086	1.051.086
1	1.693,78	1.694	1.080.632	1.080.632
1	1.788,60	1.789	1.141.127	1.141.127
1	2.046,22	2.046	1.305.488	1.305.488
1	2.471,00	2.471	1.576.498	1.576.498
1	2.491,37	2.491	1.589.494	1.589.494
3	2.695,00	8.085	1.719.410	5.158.230
1	2.735,13	2.735	1.745.013	1.745.013
2	3.160,63	6.321	2.016.482	4.032.964
3	3.175,48	9.526	2.025.956	6.077.869
1	3.206,94	3.207	2.046.028	2.046.028
1	3.297,25	3.297	2.103.646	2.103.646
2	3.221,68	6.443	2.055.432	4.110.864
2	3.221,79	6.444	2.055.502	4.111.004
1	3.250,94	3.251	2.074.100	2.074.100
4	3.227,95	12.912	2.059.432	8.237.728
1	3.345,76	3.346	2.134.595	2.134.595
1	4.764,13	4.764	3.039.515	3.039.515
1	4.915,68	4.916	3.136.204	3.136.204
1	5.576,56	5.577	3.557.845	3.557.845
30		92.962		59.309.928

Noter

Note 14. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 31. DECEMBER 2023 TIL
BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN BJERRING
HUS**

Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

A1	Navn	Andelsboligforeningen Bjerring Hus
A2	Adresse	c/o Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
A3	CVR-nr.	25 77 77 35

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020			X
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		79.100.000	25.615
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		6.638.636	2.150

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år

H1	Boligafgift	664
----	-------------	-----

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	19.783
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	5.709
K3	Teknisk andelsværdi	25.492

Vedligeholdelse

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71
---	--	----