

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



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

## **ÅRSRAPPORT**

**1. januar 2019 til 31. december 2019**

**København:** Indiakaj 6, st. • DK-2100 København Ø

**Amager:** Skøjtevej 27E • DK-2770 Kastrup

Tlf.: 33 15 27 27 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning og administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab 1. januar 2019 til 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-26

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	René Boesen Vickie Lindhart Mortensen Johannes Borregaard Patricia Kjerulf Torben Bruhn Christensen
<b>Administration</b>	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby Tlf.: 45 26 01 02
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

**Dirigent**

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Bjerring Hus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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 2019, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019.

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 15. marts 2020

### Bestyrelse:

René Boesen  
formand

Vickie Lindhart Mortensen

Johannes Borregaard

Patricia Kjerulf

Torben Bruhn Christensen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Bjerring Hus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019. 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 2019.

Kgs. Lyngby, den 15. marts 2020

### Administrator:



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Bjerring Hus

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bjerring Hus for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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. 11, 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 15. marts 2020

**TT Revision**

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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån samt renter af bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel 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 nominel værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen 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 15. 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.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	Note	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.991.704	1.991.700	1.991.704
Lejeindtægter, erhvervsmaal		119.546	118.592	116.264
Sær-og altanforbedringstillæg		167.820	167.820	167.820
Øvrige indtægter		0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.279.070</b>	<b>2.278.112</b>	<b>2.275.788</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat		149.719	149.750	141.916
Forsikringer		33.097	33.300	36.468
Forbrugsafgifter	1	177.941	180.700	173.423
Renholdelse og vicevært	2	193.375	167.270	172.751
Reparation og vedligeholdelse	3	816.040	1.600.000	83.508
Administrationsomkostninger	4	155.207	141.825	139.585
Afskrivninger driftsmidler og byfornyelse	7	478.522	612.002	612.002
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>2.003.901</b>	<b>2.884.847</b>	<b>1.359.653</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>275.169</b>	<b>-606.735</b>	<b>916.135</b>
Finansielle indtægter	5	76	0	55
Finansielle omkostninger	6	693.569	545.900	584.655
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>693.493</b>	<b>545.900</b>	<b>584.600</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-418.324</b>	<b>-1.152.635</b>	<b>331.535</b>
Skat af årets resultat		0	0	3.698
<b>Årets resultat</b>		<b>-418.324</b>	<b>-1.152.635</b>	<b>327.837</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		627.462		628.818
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-478.522	-612.002	-612.002
Overført restandel af årets resultat		-567.264	-540.633	311.021
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-418.324</b>	<b>-1.152.635</b>	<b>327.837</b>

**Balance pr. 31. december**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 2016 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København		65.267.762	62.739.236
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 43.500.000			
Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)		7.782.238	8.260.764
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 20. februar 2020			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>73.050.000</b>	<b>71.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		41.855	40.991
Restancer, medlemmer		9.079	1.683
Varmeregnskab		3.714	0
Andre tilgodehavender		4.486	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>59.134</b>	<b>42.674</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8</b>	<b>4.542.846</b>	<b>3.172.070</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.601.980</b>	<b>3.214.744</b>
<b>Aktiver</b>		<b>77.651.980</b>	<b>74.214.744</b>

**Balance pr. 31. december**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		92.962	92.962
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		52.907.353	50.378.827
Overført resultat m.v.		-3.409.082	-698.365
		<b>49.591.233</b>	<b>49.773.424</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-</b>			
<b>beslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		2.292.393	0
Hensat til altaner og facader		0	100.000
Hensat til trapperenovering inkl. Nye vinduer, samt terrasser		2.000.000	2.000.000
<b>Andre reserver</b>		<b>4.292.393</b>	<b>2.100.000</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>53.883.626</b>	<b>51.873.424</b>
Prioritetsgæld	10	20.969.000	21.447.395
Nordea, konto nr. 0723 855 217		404.638	404.638
Skyldige omkostninger	11	37.090	31.762
Deposita		445.961	454.879
Mellemregning vedr. andelssalg		1.911.665	0
Varmeregnskab		0	948
Skyldig selskabsskat		0	1.698
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>12</b>	<b>23.768.354</b>	<b>22.341.320</b>
<b>Passiver</b>		<b>77.651.980</b>	<b>74.214.744</b>
Eventualforpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

## Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	81.075	80.000	73.279
Renovation	72.958	68.700	68.455
Elektricitet	23.908	32.000	31.689
	<b>177.941</b>	<b>180.700</b>	<b>173.423</b>
<b>Note 2. Renholdelse og vicevært</b>			
Viceværtsservice	23.308	23.000	22.845
Trappevask m.v.	86.082	80.000	78.233
Snerydning	9.998	15.000	15.864
Artikler fællesarealer	6.069	0	1.704
Vindespolering	0	0	750
Gårdlaug	50.105	46.020	50.105
Fjernelse af graffiti	14.563	0	0
Diverse	3.250	3.250	3.250
	<b>193.375</b>	<b>167.270</b>	<b>172.751</b>
<b>Note 3. Reparation og vedligeholdelse</b>			
Afløbsinstallationer og sanitet	11.228	0	5.206
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	0	0	5.355
Varmeanlæg	39.606	0	41.299
Udvendige vinduer og døre	7.016	0	17.663
Porte	19.416	0	836
Facader	563	400.000	0
Elektriker	1.722	0	2.844
Konstruktioner i terræn	0	100.000	0
Trapper og ramper	0	1.000.000	0
Altaner	826.953	0	0
Brug af henlæggelse	-100.000	0	0
Ventilationsanlæg	3.562	0	9.343
Beplantning	0	0	962
Diverse indvendig vedligeholdelse	5.974	100.000	0
	<b>816.040</b>	<b>1.600.000</b>	<b>83.508</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 4. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	71.243	70.700	69.636
Administrationsudgifter, øvrige	625	625	625
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.125	17.500	17.125
Revision, tidligere år	750	0	0
Varmeregnskabshonorar	8.469	10.000	8.217
Gebyrer	16.440	3.500	2.894
Valuarvurdering	17.825	10.000	9.231
Rådgivning varmeanlæg	6.875	0	0
Kontingenter ABF m.v.	5.940	6.000	5.791
Møder og generalforsamling m.v.	3.006	10.000	14.020
Repræsentation	514	0	0
Fællesarbejde, arrangementer	5.495	5.000	4.123
Kontorartikler og kopiering	900	8.500	7.923
	<b>155.207</b>	<b>141.825</b>	<b>139.585</b>
<b>Note 5. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	121	0	51
Renteindtægter i øvrigt	-45	0	4
	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>55</b>
<b>Note 6. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	543.039	545.900	562.782
Renteomkostninger, bank	0	0	13
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse	150.530	0	21.860
Renteomkostninger i øvrigt	0	0	0
	<b>693.569</b>	<b>545.900</b>	<b>584.655</b>



## Noter til balancen pr. 31. december

	2019	2018
	KR.	KR.
<b>Note 7. Ejendommen matr. nr. 2016 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>		
Kostpris pr. 1. januar	12.360.409	11.294.886
Tilgang altaner	0	1.065.523
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>12.360.409</b>	<b>12.360.409</b>
Opskrivninger pr. 1. januar	50.378.827	48.332.348
Årets opskrivning	2.528.526	2.046.479
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>52.907.353</b>	<b>50.378.827</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>65.267.762</b>	<b>62.739.236</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 43.500.000.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedisleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

## Noter til balancen pr. 31. december

### Note 7. Ejendommen matr. nr. 2016 af, Udenbys

#### Klædebo Kvarter, København (fortsat)

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 3,40%, og en omkostningsbestemt husleje på boliglejemål på 796 kr./m<sup>2</sup> og erhvervslejemål på 1.292 kr./m<sup>2</sup> og en budgetperiode på 10 år.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone.

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 3,40 pct., til 3,90 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 10.801.019, svarende til en ændring af værdien pr. indskudt aktiekrone fra 533,4125 kr. til 513,9249 kr. jf. nedenstående oversigt:

Forrentning	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
2,90%	87.712.390	14.662.390	559,8670
3,15%	81.581.710	8.531.710	548,8058
3,30%	75.626.609	2.576.609	538,0613
<b>3,40%</b>	<b>73.050.000</b>	<b>0</b>	<b>533,4125</b>
3,50%	70.642.841	-2.407.159	529,0694
3,65%	67.272.916	-5.777.084	522,9893
3,90%	62.248.981	-10.801.019	513,9249

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

## Noter til balancen pr. 31. december

	2019	2018
	KR.	KR.
<b>Note 7. Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)</b>		
Driftsmidler kostpris pr. 1. januar	704.251	704.251
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>704.251</b>	<b>704.251</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	604.293	560.454
Årets afskrivning	-89.638	43.839
Afgang af afskrivninger	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>514.655</b>	<b>604.293</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>189.596</b>	<b>99.958</b>
Byfornyelse kostpris pr. 1. januar	14.204.079	14.204.079
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>14.204.079</b>	<b>14.204.079</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	6.043.273	5.475.110
Årets afskrivning	568.164	568.163
Afgang af afskrivninger	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>6.611.437</b>	<b>6.043.273</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>7.592.642</b>	<b>8.160.806</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december i alt</b>	<b>73.050.000</b>	<b>71.000.000</b>
<b>Note 8. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, konto 0306 152 440	3.558.483	1.368.343
Nordea, konto 0567 152 421	24.412	2.864
Nordea, konto 7556 639 862	25.314	26.251
Nordea, konto 8982 854 742	934.637	1.774.612
	<b>4.542.846</b>	<b>3.172.070</b>

## Noter til balancen

## Note 9. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegæelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
<b>Saldo pr. 1. januar 2019</b>	<b>92.962</b>	<b>50.378.827</b>	<b>-698.365</b>	<b>49.773.424</b>	<b>0</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>51.873.424</b>
Årets værdiregulering ejendom		2.528.526		2.528.526			0	2.528.526
Overført til andre reserver			-2.292.393	-2.292.393	2.292.393		2.292.393	0
Reserveret til vedligeholdelse				0		-100.000	-100.000	-100.000
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			627.462	627.462				627.462
Regnskabsmæssige afskrivninger			-478.522	-478.522				-478.522
Rest af årets resultat			-567.264	-567.264				-567.264
<b>Saldo pr. 31. december 2019</b>	<b>92.962</b>	<b>52.907.353</b>	<b>-3.409.082</b>	<b>49.591.233</b>	<b>2.292.393</b>	<b>2.000.000</b>	<b>4.292.393</b>	<b>53.883.626</b>

## Noter til balancen

### Note 10. Prioritetsgæld pr. 31. december 2019

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
<b>Nordea kredit, kontantlån</b> Pålyd. rentesats 2,5% p.a., Effektiv rentesats 2,5% p.a. Hovedstol: dkk 3.000.000		Indfriet	82.479	72.386	0	0	0	0
<b>Nordea kredit, kontantlån, 30 år.</b> Pålydn. rentesats 2,0 % p.a. Effektiv rentesats 2,1% p.a. Hovedstol: dkk 19.172.000		Indfriet	460.560	555.077	0	0	0	0
<b>Nordea kredit, kontantlån, 30 år.</b> Pålydn. rentesats 0,5 % p.a. Effektiv rentesats 0,5% p.a. Hovedstol: dkk 2.758.000 Første afdrag: januar 2020	94,450	30,00	0	0	2.758.000	2.920.620	80.963	2.758.525
<b>Nordea kredit, kontantlån, 30 år.</b> Pålydn. rentesats 0,5 % p.a. Effektiv rentesats 0,9% p.a. Hovedstol: dkk 18.211.000 Første afdrag: januar 2020	94,450	30,00	0	0	18.211.000	19.284.776	534.595	18.214.471
			<b>543.039</b>	<b>627.462</b>	<b>20.969.000</b>	<b>22.205.396</b>	<b>615.558</b>	<b>20.972.996</b>

**Noter til balancen pr. 31. december**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
<b>Note 11. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldige kreditorer	19.590	14.637
Skyldig revision	17.500	17.125
	<b>37.090</b>	<b>31.762</b>

**Note 12. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 20.353.442 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 10.

**Note 13. 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.

**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 14 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.

**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 14. 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

		31.12.17	31.12.18	31.12.19	
		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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal 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 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.19 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		73.050.000	23.656	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.19 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		4.292.393	1.390	
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			6	
	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X		
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m2	
H1	Boligafgift	165.975	x 12	/ 2.998	664
H2	Erhvervslejeindtægter	10.094	x 12	/ 2.998	40
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 2.998	0



## Noter

## Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andelsm2 de sidste tre år	-14	109	-140

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	16.540	Andelsværdi på balancedagen (note 9) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	6.393	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.933	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	95	27	264
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	95	27	264

	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)	67

## Noter

### Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	161	210	209

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2019, 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	24.366	23.656
Anskaffelsessum (kostpris)	4.123	4.003
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.393	6.207
Foreslået andelsværdi	16.540	16.058
Reserver uden for andelsværdi	1.432	1.390
		<b>Kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		664
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		1.328
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		25
Øvrige omkostninger		36
Finansielle poster, netto		21
Afdrag		19
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>87</b>

## Noter

### Note 15. Beregning af andelsværdi

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

		<b>KR.</b>
Foreningens egenkapital		53.883.626
Generalforsamlingsbestemte reserver		-4.292.393
		<b>49.591.233</b>
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.969.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.972.996	-3.996
		<b>49.587.237</b>

### Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2019	49.587.237	
	<u>92.962,27</u>	<b>533,4125</b>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019)		<b>533,4125</b>
---	--	-----------------

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 533,4125

## Noter

### Note 15. 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	878.781	878.781
1	1.693,78	1.694	903.483	903.483
1	1.788,60	1.789	954.062	954.062
1	2.046,22	2.046	1.091.479	1.091.479
1	2.471,00	2.471	1.318.062	1.318.062
1	2.491,37	2.491	1.328.928	1.328.928
3	2.695,00	8.085	1.437.547	4.312.640
1	2.735,13	2.735	1.458.953	1.458.953
2	3.160,63	6.321	1.685.920	3.371.839
3	3.175,48	9.526	1.693.841	5.081.522
1	3.206,94	3.207	1.710.622	1.710.622
1	3.297,25	3.297	1.758.794	1.758.794
2	3.221,68	6.443	1.718.484	3.436.969
2	3.221,79	6.444	1.718.543	3.437.086
1	3.250,94	3.251	1.734.092	1.734.092
4	3.227,95	12.912	1.721.829	6.887.316
1	3.345,76	3.346	1.784.670	1.784.670
1	4.764,13	4.764	2.541.246	2.541.246
1	4.915,68	4.916	2.622.085	2.622.085
1	5.576,56	5.577	2.974.607	2.974.607
<b>30</b>		<b>92.962</b>		<b>49.587.237</b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Patricia Carole Kjerulf

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-450017907480  
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2020 kl.: 13:12:09  
Underskrevet med NemID

## Rene Kenneth Boesen

---

Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-423251542097  
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2020 kl.: 12:05:45  
Underskrevet med NemID

## Vickie Lindhart Mortensen

---

Bestyrelsesmedlem/dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-533601242261  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 17:36:49  
Underskrevet med NemID

## Torben Madsen

---

Revisor NEM ID  
RID: 1232357913650  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 19:16:16  
Underskrevet med NemID

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

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