

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 2018 til 31. december 2018

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Skøjtevej 27E • DK-2770 Kastrup

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning og administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2018 til 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-25

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 Johannes Borregaard Patricia Kjerulf Torben Bruhn Christensen
Administration	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby Tlf.: 45 26 01 02
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 23. april 2019

Dirigent

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 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 2018, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018.

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 7. marts 2019

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 2018. 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 2018.

Kgs. Lyngby, den 7. marts 2019

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 2018 til 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 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 7. marts 2019

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. 640 af 30. maj 2018, 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. 640 af 30. maj 2018 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 2018 til 31. december 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.991.704	1.991.700	1.991.704
Lejeindtægter, erhvervsmål		116.264	116.048	113.771
Sær-og altanforbedringstillæg		167.820	167.820	169.060
Øvrige indtægter		0	0	0
Indtægter i alt		2.275.788	2.275.568	2.274.535
Omkostninger				
Ejendomsskat		141.916	141.920	133.253
Forsikringer		36.468	39.000	36.891
Forbrugsafgifter	1	173.423	176.400	167.671
Renholdelse og vicevært	2	172.751	158.520	163.312
Reparation og vedligeholdelse	3	83.508	650.000	293.034
Administrationsomkostninger	4	139.585	155.255	142.095
Afskrivninger driftsmidler og byfornyelse	7	612.002	612.002	612.002
Omkostninger i alt		1.359.653	1.933.097	1.548.258
Resultat før finansielle poster		916.135	342.471	726.277
Finansielle indtægter	5	55	0	115
Finansielle omkostninger	6	584.655	565.710	769.519
Finansielle poster, netto		584.600	565.710	769.404
Resultat før skat		331.535	-223.239	-43.127
Skat af årets resultat		3.698	0	0
Årets resultat		327.837	-223.239	-43.127
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		618.818		98.081
Hensættelse til altaner og facader				
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-612.002	-612.002	-612.002
Overført restandel af årets resultat		321.021	388.763	470.794
Disponeret i alt		327.837	-223.239	-43.127

Balance pr. 31. december

		2018	2017
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2016 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København		62.739.236	59.627.234
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 43.500.000			
Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)		8.260.764	8.872.766
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 21. februar 2019			
Materielle anlægsaktiver	7	71.000.000	68.500.000
Periodeafgrænsningsposter		40.991	46.451
Restancer, medlemmer		1.683	0
Tilgode selskabsskat, a conto 2018		0	4.000
Tilgodehavender		42.674	50.451
Likvide beholdninger	8	3.172.070	3.957.370
Omsætningsaktiver		3.214.744	4.007.821
Aktiver		74.214.744	72.507.821

Balance pr. 31. december

		2018	2017
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		92.962	92.962
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		50.378.827	48.332.348
Overført resultat m.v.		-698.365	-1.026.202
		49.773.424	47.399.108
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		0	0
Hensat til altaner og facader		100.000	100.000
Hensat til trapperenovering inkl. Nye vinduer, samt terrasser		2.000.000	2.000.000
Andre reserver		2.100.000	2.100.000
Egenkapital	9	51.873.424	49.499.108
Prioritetsgæld	10	21.447.395	22.066.214
Nordea, konto nr. 0723 855 217		404.638	404.638
Skyldige omkostninger	11	31.762	71.741
Deposita		454.879	443.160
Forudbetalte boligafgifter		0	594
Varmeregnskab		948	22.366
Skyldig selskabsskat		1.698	0
Gældsforpligtelser	12	22.341.320	23.008.713
Passiver		74.214.744	72.507.821
Eventualforpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	73.279	80.000	76.655
Renovation	68.455	66.400	67.100
Elektricitet	31.689	30.000	23.916
	173.423	176.400	167.671
 Note 2. Renholdelse og vicevært			
Forsikring, arbejdsskade	0	0	1.236
Viceværtservice	22.845	22.500	22.433
Trappevask m.v.	78.233	75.000	70.788
Snerydning	15.864	15.000	15.775
Artikler fællesarealer	1.704	0	7.060
Vindespølering	750	0	0
Gårdlaug	50.105	46.020	46.020
Diverse	3.250	0	0
	172.751	158.520	163.312
 Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
Afløbsinstallationer og sanitet	5.206	0	3.220
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	5.355	0	0
Varmeanlæg	41.299	0	191.749
Udvendige vinduer og døre	17.663	0	90.954
Porte	836	0	1.798
Tag	0	250.000	2.773
Bygning udvendig diverse	0	200.000	0
Elektriker	2.844	0	0
Ventilationsanlæg	9.343	0	2.540
Beplantning	962	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	0	200.000	0
	83.508	650.000	293.034

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	KR.	KR.	KR.
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	69.636	69.130	68.443
Administrationsudgifter, øvrige	625	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.125	17.125	16.500
Revision, tidligere år	0	0	1.125
Varmeregnskabshonorar	8.217	19.000	18.854
Gebyrer	2.894	3.500	2.903
Valuarvurdering	9.231	10.000	9.231
Kontingenter ABF m.v.	5.791	15.000	9.904
Møder og generalforsamling m.v.	14.020	8.000	3.786
Fællesarbejde, arrangementer	4.123	5.000	3.217
Kontorartikler og kopiering	7.923	8.500	8.133
	139.585	155.255	142.095
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	51	0	107
Renteindtægter i øvrigt	4	0	8
	55	0	115
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	562.782	565.710	702.807
Renteomkostninger, bank	13	0	0
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse	21.860	0	66.712
Renteomkostninger i øvrigt	0	0	0
	584.655	565.710	769.519

Noter til balancen pr. 31. december

	2018	2017
	KR.	KR.
Note 7. Ejendommen matr. nr. 2016 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	11.294.886	9.050.000
Tilgang altaner	1.065.523	2.244.886
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	12.360.409	11.294.886
Opskrivninger pr. 1. januar	48.332.348	42.965.232
Årets opskrivning	2.046.479	5.367.116
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	50.378.827	48.332.348
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	62.739.236	59.627.234

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2018 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 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 DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode. Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres.

Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 3,4 pct.

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 valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i afkastprocenten fra 3,4 pct. til 3,9 pct. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 10,7 mio. svarende til ca. t.kr. 357 pr. lejlighed.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen pr. 31. december

	2018	2017
	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	560.454	516.615
Årets afskrivning	43.839	43.839
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	604.293	560.454
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	99.958	143.797
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	5.475.110	4.906.947
Årets afskrivning	568.163	568.163
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	6.043.273	5.475.110
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	8.160.806	8.728.969
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december i alt	71.000.000	68.500.000
Note 8. Likvide beholdninger		
Nordea, konto 0306 152 440	1.368.343	1.060.743
Nordea, konto 0567 152 421	2.864	6.408
Nordea, konto 7556 639 862	26.251	26.185
Nordea, konto 8982 854 742	1.774.612	705.642
Nordea, konto 4393 621 147	0	2.158.392
	3.172.070	3.957.370

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	
Saldo pr. 1. januar 2018	92.962	48.332.348	-1.026.202	47.399.108	0	2.100.000	2.100.000	49.499.108
Årets værdiregulering ejendom		2.046.479		2.046.479			0	2.046.479
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			618.818	618.818				618.818
Regnskabsmæssige afskrivninger			-612.002	-612.002				-612.002
Rest af årets resultat			321.021	321.021				321.021
Saldo pr. 31. december 2018	92.962	50.378.827	-698.365	49.773.424	0	2.100.000	2.100.000	51.873.424

Noter til balancen

Note 10. Prioritetsgæld pr. 31. december 2018

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nordea kredit, kontantlån								
Pålyd. rentesats 2,5% p.a., Effektiv rentesats 2,5% p.a. Hovedstol: dkk 3.000.000	104,546	27,60	84.581	70.604	2.823.609	2.823.348	72.386	2.951.697
Nordea kredit, kontantlån, 30 år.								
Pålydn. rentesats 2,0 % p.a. Effektiv rentesats 2,1% p.a. Hovedstol: dkk 19.172.000	99,711	25,90	478.201	548.214	18.623.786	18.736.036	555.077	18.681.889
			562.782	618.818	21.447.395	21.559.384	627.462	21.633.586

Noter til balancen pr. 31. december

	2018	2017
	KR.	KR.
Note 11. Skyldige omkostninger		
Skyldige kreditorer	14.637	54.616
Skyldig revision	17.125	17.125
	31.762	71.741

Note 12. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 20.819.933 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. 22.172.000 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.

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. 640 af 30. maj 2018, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger

		31.12.16	31.12.17	31.12.18	
		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
D2	Ejendommens opførelsesår

	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. 31.12.18 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	71.000.000	22.992

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.100.000	680

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	3

	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	9.817	x 12	/ 2.998	39
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)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels- m2 de sidste tre år	16	-14	109

		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	6.380	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.920	K1+K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	95	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	24	95	27

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)	64	

Noter

Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	146	33	206

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2018, 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	23.682	22.992
Anskaffelsessum (kostpris)	4.123	4.003
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.380	6.194
Foreslået andelsværdi	16.540	16.058
Reserver uden for andelsværdi	700	680
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		664
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		3
Øvrige omkostninger		50
Finansielle poster, netto		23
Afdrag		24
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		88

Noter

Note 15. Beregning af andelsværdi

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

		KR.
Foreningens egenkapital		51.873.424
Generalforsamlingsbestemte reserver		-2.100.000
		49.773.424
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.447.395	
Prioritetsgæld, kursværdi	-21.633.586	-186.191
		49.587.233
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018		
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2018	<u>49.587.233</u> 92.962,27	533,4125
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. april 2018)		509,4400

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Den enkelte andelshaver kan ifølge vedtægterne opgøre 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	1.458.952	1.458.952
2	3.160,63	6.321	1.685.919	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	3.436.968
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	6.887.315
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
30		92.962		49.587.233