

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 2021 til 31. december 2021

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Administratorpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. januar 2021 til 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-27

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
	Patricia Kjerulf
	Ask Hovmand Møller
Administration	Newsec Datea A/S
	Lyngby Hovedgade 4
	2800 Kgs. Lyngby
	Tlf.: 45 26 01 02
Revision	TT Revision
	statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Indiakaj 6
	2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 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 2021, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021.

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 25. marts 2022

Bestyrelse:

René Boesen
formand

Vickie Lindhart Mortensen

Mie Brandstrup

Patricia Kjerulf

Ask Hovmand Møller

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Bjerring Hus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. 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 2021.

Kgs. Lyngby, den 25. marts 2022

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 2021 til 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 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 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. 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 25. marts 2022

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, 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 budgетtal 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 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.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligaft		1.991.704	1.991.700	1.991.704
Lejeindtægter, erhvervsmål		126.222	124.150	122.137
Sær-og altanforbedringstillæg		174.120	167.820	167.820
Øvrige indtægter		0	0	4.125
Indtægter i alt		2.292.046	2.283.670	2.285.786
Omkostninger				
Ejendomsskat		168.541	168.550	158.403
Forsikringer		41.889	36.000	34.887
Forbrugsafgifter	1	193.290	188.550	172.412
Renholdelse og vicevært	2	247.481	182.270	172.956
Reparation og vedligeholdelse	3	646.782	500.000	1.251.465
Administrationsomkostninger	4	204.971	161.800	159.141
Afskrivninger driftsmidler og byfornyelse	7	582.014	612.002	582.014
Omkostninger i alt		2.084.968	1.849.172	2.531.278
Resultat før finansielle poster		207.078	434.498	-245.492
Finansielle indtægter	5	2.192	0	517
Finansielle omkostninger	6	289.238	275.200	290.841
Finansielle poster, netto		287.046	275.200	290.324
Resultat før skat		-79.968	159.298	-535.816
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-79.968	159.298	-535.816
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		617.734	617.734	615.558
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-582.014	-612.002	-582.014
Overført restandel af årets resultat		-115.688	153.566	-569.360
Disponeret i alt		-79.968	159.298	-535.816

Balance pr. 31. december

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2016 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København		71.181.790	68.099.776
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 43.500.000			
Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)		6.618.210	7.200.224
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 8. marts 2022			
Materielle anlægsaktiver	7	77.800.000	75.300.000
Periodeafgrænsningsposter		81.724	43.960
Andre tilgodehavender		2.509	0
Tilgodehavender		84.233	43.960
Likvide beholdninger	8	2.118.905	3.922.113
Omsætningsaktiver		2.203.138	3.966.073
Aktiver		80.003.138	79.266.073

Balance pr. 31. december

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		92.962	92.962
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		58.821.381	55.739.367
Overført resultat m.v.		-4.732.473	-4.652.505
		54.181.870	51.179.824
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		2.292.393	2.292.393
Hensat til trapperenovering inkl. Nye vinduer, samt terrasser		2.707.607	2.707.607
Andre reserver		5.000.000	5.000.000
Egenkapital		59.181.870	56.179.824
Prioritetsgæld	9	19.112.440	19.735.708
Langfristede gældsforpligtelser		19.112.440	19.735.708
Prioritetsgæld, kortfristet del		623.268	617.734
Nordea, konto nr. 0723 855 217		404.638	404.625
Skyldige omkostninger	10	147.250	68.880
Deposita		502.572	491.654
Mellemregning vedr. andelssalg		0	1.751.702
Forudbetalte boligafgifter		0	7.015
Varmeregnskab		31.100	8.931
Kortfristede gældsforpligtelser		1.708.828	3.350.541
Gældsforpligtelser i alt		20.821.268	23.086.249
Passiver		80.003.138	79.266.073
Eventualforpligtelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13		

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 2021	92.962	55.739.367	-4.652.505	51.179.824	2.292.393	2.707.607	5.000.000	56.179.824
Årets værdiregulering ejendom		3.082.014		3.082.014			0	3.082.014
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			617.734	617.734				617.734
Regnskabsmæssige afskrivninger			-582.014	-582.014				-582.014
Rest af årets resultat			-115.688	-115.688				-115.688
Saldo pr. 31. december 2021	92.962	58.821.381	-4.732.473	54.181.870	2.292.393	2.707.607	5.000.000	59.181.870

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	85.758	82.000	76.313
Renovation	80.524	80.550	76.109
Elektricitet	27.008	26.000	19.990
	193.290	188.550	172.412
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Viceværtsservice	24.470	23.970	23.873
Trappevask m.v.	74.453	90.000	80.952
Snerydning	22.328	15.000	3.194
Pasning af fællesarealer	62.287	0	3.019
Gårdlaug	51.493	50.000	50.105
Fjernelse af graffiti	12.450	0	8.563
Diverse	0	3.300	3.250
	247.481	182.270	172.956
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
Afløbsinstallationer og sanitet	3.015	0	0
Varmeanlæg	303.487	0	70.199
Udvendige vinduer og døre	5.859	0	142.944
Porte	0	0	1.188
Tag	34.488	0	0
Facader	25.263	0	0
Elektriker	4.970	0	6.815
Vandinstallationer	2.329	0	0
Trapper og ramper	159.844	0	79.735
Trapperenovering	0	0	932.288
Ventilationsanlæg	0	0	3.013
Beplantning	950	0	180
Skimmelsvamp	97.421	0	0
Diverse indvendig vedligeholdelse	9.156	500.000	15.103
	646.782	500.000	1.251.465

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	KR.	KR.	KR.
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	73.835	73.850	72.591
Administrationsudgifter, øvrige	750	750	750
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.500	18.500	18.000
Revision, tidligere år	1.000	0	500
Varmeregnskabshonorar	9.192	10.000	8.966
Gebyrer	3.888	4.000	2.695
Valuarvurdering	20.200	15.000	0
Valuarvurdering tidligere år	17.825	0	22.825
Rådgivning varmeanlæg	32.285	10.000	0
Kontingenter ABF m.v.	6.345	6.200	6.165
Møder og generalforsamling m.v.	6.206	10.000	18.229
Fællesarbejde, arrangementer	0	5.000	0
Kontorartikler og kopiering	4.835	8.500	8.420
	204.971	161.800	159.141
Note 5. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	2.192	0	517
	2.192	0	517
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	270.224	269.200	280.015
Renteomkostninger, bank	19.014	6.000	10.826
	289.238	275.200	290.841

Noter til balancen pr. 31. december

	2021	2020
	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	55.739.367	52.907.353
Årets opskrivning	3.082.014	2.832.014
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	58.821.381	55.739.367
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	71.181.790	68.099.776

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 8. marts 2022 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Joanna Nielsiolowska og Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom inkl. Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.), udgør ifølge valuarrapporten kr. 77.800.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25 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

	2021	2020
	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	528.504	514.654
Årets afskrivning	13.851	13.850
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	542.355	528.504
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	161.896	175.746
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	7.179.601	6.611.437
Årets afskrivning	568.164	568.164
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	7.747.765	7.179.601
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	6.456.314	7.024.478
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december i alt	77.800.000	75.300.000
Note 8. Likvide beholdninger		
Nordea, konto 0306 152 440	2.089.185	3.881.346
Nordea, konto 0567 152 421	5.432	15.362
Nordea, konto 7556 639 862	24.288	25.319
Nordea, konto 8982 854 742	0	86
	2.118.905	3.922.113

Noter til balancen

Note 9. Prioritetsgæld pr. 31. december 2021

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel 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	91,900	28,00	35.542	81.249	2.595.788	2.738.777	81.977	2.516.936
Nordea kredit, kontantlån, 30 år. Pålydn. rentesats 0,5 % p.a. Effektiv rentesats 0,892914% p.a. Hovedstol: dkk 18.211.000	91,900	28,00	234.682	536.485	17.139.920	18.084.073	541.292	16.619.262
			270.224	617.734	19.735.708	20.822.850	623.268	19.136.198

Noter til balancen pr. 31. december

	2021	2020
	KR.	KR.
Note 10. Skyldige omkostninger		
Skyldige kreditorer	128.250	50.880
Skyldig revision	19.000	18.000
	147.250	68.880

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.

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.

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

		31.12.19	31.12.20	31.12.21	
		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
	1983
	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)

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Sæt kryds		Ja	Nej
	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020			X
F2	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	77.800.000	25.194	
F3	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	1.619	
F4	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
	Generalforsamlingsbestemte reserver	6		
G1	Sæt kryds		Ja	Nej
	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	10.658	x 12	/ 2.998	43
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 2.998	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-140	-179	-27

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.273	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	6.210	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.483	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	264	405	209
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	264	405	209

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)	73		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019	2020	2021
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	209	205	206

Noter

Note 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2021, 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	25.951	25.194
Anskaffelsessum (kostpris)	4.123	4.003
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	6.210	6.029
Foreslået andelsværdi	18.273	17.740
Reserver uden for andelsværdi	1.668	1.619
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		664
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		1.402
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		48
Finansielle poster, netto		10
Afdrag		21
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		87

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		59.181.870
Generalforsamlingsbestemte reserver		-5.000.000
		54.181.870
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.735.708	
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.136.198	599.510
		54.781.380

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 8. marts 2022

Værdien på ejendommen kan ikke fastfryses.

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2021	<u>54.781.380</u> 92.962,27	589,2862
--	--------------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10.juni 2021)		540,4854
---	--	-----------------

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 589,2862

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	970.831	970.831
1	1.693,78	1.694	998.121	998.121
1	1.788,60	1.789	1.053.997	1.053.997
1	2.046,22	2.046	1.205.809	1.205.809
1	2.471,00	2.471	1.456.126	1.456.126
1	2.491,37	2.491	1.468.130	1.468.130
3	2.695,00	8.085	1.588.126	4.764.379
1	2.735,13	2.735	1.611.774	1.611.774
2	3.160,63	6.321	1.862.516	3.725.031
3	3.175,48	9.526	1.871.266	5.613.799
1	3.206,94	3.207	1.889.805	1.889.805
1	3.297,25	3.297	1.943.024	1.943.024
2	3.221,68	6.443	1.898.491	3.796.983
2	3.221,79	6.444	1.898.556	3.797.113
1	3.250,94	3.251	1.915.734	1.915.734
4	3.227,95	12.912	1.902.186	7.608.745
1	3.345,76	3.346	1.971.610	1.971.610
1	4.764,13	4.764	2.807.436	2.807.436
1	4.915,68	4.916	2.896.742	2.896.742
1	5.576,56	5.577	3.286.190	3.286.190
30		92.962		54.781.380

Camilla Faber

Som Administrator NEM ID
RID: 92218934
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2022 kl.: 09:59:36
Underskrevet med NemID

Rene Kenneth Boesen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-423251542097
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2022 kl.: 09:31:24
Underskrevet med NemID

Vickie Lindhart Mortensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-533601242261
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 06:37:06
Underskrevet med NemID

62432 Ask Hovmand Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-783213711018
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 21:22:06
Underskrevet med NemID

Patricia Carole Kjerulf

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-450017907480
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2022 kl.: 09:43:33
Underskrevet med NemID

Mie Brandstrup Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-100297391684
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2022 kl.: 14:38:08
Underskrevet med NemID

Torben Peter Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1232357913650
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 23:09:16
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.