

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 2024 til 31. december 2024

INDHOLD**Side****Foreningsoplysninger**

2

Påtegninger

Ledelsespåtegning

3

Administratorpåtegning

4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5-7

Årsregnskab 1. januar 2024 til 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis

8-10

Resultatopgørelse

11

Balance

12-13

Egenkapitalopgørelse

14

Noter

15-28

FORENINGSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 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 2024, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024.

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 13. marts 2025

Bestyrelse:

René Boesen
formand

Vickie Lindhart Mortensen

Mie Brandstrup Nielsen

Patricia Kjerulf

Cæcilie Saul

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Bjerring Hus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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 2024.

Kgs. Lyngby, den 13. marts 2025

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 2024 til 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

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 13. marts 2025

M2&Co.

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33231

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)

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om 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 11 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 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

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

Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

De i note 13 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.991.704	1.991.700	1.991.704
Lejeindtægter, erhvervsmål		145.718	146.883	138.628
Sær-og altanforbedringstillæg		178.620	178.620	178.620
Øvrige indtægter		1.200	0	0
Indtægter i alt		2.317.242	2.317.203	2.308.952
Omkostninger				
Ejendomsskat		185.949	196.000	180.883
Forsikringer		89.373	85.000	81.280
Forbrugsafgifter	1	207.575	207.350	212.131
Renholdelse og vicevært	2	295.077	222.800	233.162
Reparation og vedligeholdelse	3	219.906	500.000	673.346
Administrationsomkostninger	4	187.021	193.890	201.347
Afskrivninger driftsmidler og byfornyelse	6	583.276	582.014	582.014
Omkostninger i alt		1.768.177	1.987.054	2.164.163
Resultat før finansielle poster		549.065	330.149	144.789
Finansielle omkostninger	5	245.029	245.030	253.503
Finansielle poster, netto		245.029	245.030	253.503
Resultat før skat		304.036	85.119	-108.714
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		304.036	85.119	-108.714
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		634.486	634.486	628.852
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-583.276	-582.014	-582.014
Overført restandel af årets resultat		252.826	32.647	-155.552
Disponeret i alt		304.036	85.119	-108.714

Balance pr. 31. december

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2016 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København		74.730.227	73.645.818
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 43.500.000			
Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd, dørtelefonanlæg m.v.)		5.169.773	5.454.182
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. januar 2025			
Materielle anlægsaktiver	6	79.900.000	79.100.000
Periodeafgrænsningsposter		100.248	89.360
Andre tilgodehavender		22.114	1.985
Tilgodehavender		122.362	91.345
Likvide beholdninger	7	2.285.973	5.923.239
Omsætningsaktiver		2.408.335	6.014.584
Aktiver		82.308.335	85.114.584

Balance pr. 31. december

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		92.962	92.962
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		62.369.818	61.285.409
Overført resultat m.v.		-3.272.046	-6.032.829
		59.190.734	55.345.542
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse m.v.		0	2.363.635
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom (trapperenovering, nye vinduer, samt terrasser)		4.181.889	4.275.001
Andre reserver		4.181.889	6.638.636
Egenkapital		63.372.623	61.984.178
Prioritetsgæld	8	17.208.930	17.849.101
Langfristede gældsforpligtelser		17.208.930	17.849.101
Prioritetsgæld, kortfristet del		640.171	634.486
Nordea, konto nr. 0723 855 217		408.491	408.188
Skyldige omkostninger	9	115.890	70.164
Deposita		544.779	482.171
Mellemregning vedr. andelssalg		0	3.643.824
Varmeregnskab		11.790	40.472
Forudbetalt boligafgift, leje m.m.		5.661	0
Mellemregning administrator		0	2.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.726.782	5.281.305
Gældsforpligtelser i alt		18.935.712	23.130.406
Passiver		82.308.335	85.114.584
			Note
Eventualforpligtelser			10
Nøgleoplysninger			11
Beregning af andelsværdi			12
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)			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 2024	92.962	61.285.409	-6.032.829	55.345.542	2.363.635	4.275.001	6.638.636	61.984.178
Årets værdiregulering ejendom	0	1.084.409	0	1.084.409	0	0	0	1.084.409
Overført til andre reserver		0	2.456.747	2.456.747	-2.363.635	-93.112	-2.456.747	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag	0	0	634.486	634.486	0	0	0	634.486
Regnskabsmæssige afskrivninger	0	0	-583.276	-583.276	0	0	0	-583.276
Rest af årets resultat	0	0	252.826	252.826	0	0	0	252.826
Saldo pr. 31. december 2024	92.962	62.369.818	-3.272.046	59.190.734	0	4.181.889	4.181.889	63.372.623

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	88.838	85.000	75.052
Renovation	94.743	87.350	107.983
Elektricitet	23.994	35.000	29.096
	207.575	207.350	212.131
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Viceværtsservice	58.065	56.300	55.830
Trappevask m.v.	62.089	80.000	65.622
Snerydning	14.055	20.000	16.636
Pasning af fællesarealer	12.574	0	14.250
Gårdlaug	134.169	51.500	50.105
Fjernelse af graffiti	14.125	15.000	30.719
	295.077	222.800	233.162
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
Afløbsinstallationer og sanitet	0	0	4.249
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	2.106	0	0
Varmeanlæg	106.828	0	23.812
Udvendige vinduer og døre	8.103	0	85.381
Tag	40.650	0	0
Porte	0	0	1.081
Elektriker	1.947	0	2.443
Vandinstallationer	19.004	0	237.681
Beplantning	4.775	0	0
Nøgler og kort	1.981	0	0
Skimmelsvamp	0	0	-1.400
Diverse indvendig vedligeholdelse	6.844	0	0
Diverse indvendig vedligeholdelse	27.668	0	320.099
Diverse vedligeholdelse til budgettering	0	500.000	0
	219.906	500.000	673.346

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	KR.	KR.	KR.
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	79.746	79.750	77.517
Administrationshonorar, ekstra	5.120	5.140	6.499
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.625	21.500	20.000
Revision, tidligere år	500	0	1.375
Varmeregnskabshonorar	9.832	10.000	9.461
Gebyrer	8.050	6.500	5.794
Valuarvurdering	20.500	20.500	20.000
Valuarvurdering tidligere år	0	0	5.700
Rådgivning varmeanlæg	12.060	20.000	13.615
Kontingenter ABF m.v.	7.035	8.500	8.400
Møder og generalforsamling m.v.	13.047	10.000	7.660
Repræsentation	177	0	6.800
Fællesarbejde, arrangementer	8.621	5.000	8.603
Kontorartikler og kopiering	708	7.000	9.923
	187.021	193.890	201.347
Note 5. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	245.029	245.030	253.503
	245.029	245.030	253.503

Noter til balancen pr. 31. december

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 6. Ejendommen matr. nr. 2016 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	12.360.409	12.360.409
Kostpris pr. 31. december	12.360.409	12.360.409
Opskrivninger pr. 1. januar	61.285.409	59.753.395
Årets opskrivning	1.084.409	1.532.014
Opskrivninger pr. 31. december	62.369.818	61.285.409
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	74.730.227	73.645.818

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 31. januar 2025 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Kenneth Engberg, Real Erhverv. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom inkl. Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd, dørtelefonanlæg m.v.), udgør ifølge valuarrapporten kr. 79.900.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,45 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

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 6. Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd, dørtelefonanlæg m.v.)		
Driftsmidler kostpris pr. 1. januar	704.251	704.251
Tilgang	298.867	0
Kostpris pr. 31. december	1.003.118	704.251
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	570.055	556.205
Årets afskrivning	15.112	13.850
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	585.167	570.055
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	417.951	134.196
Byfornyelse kostpris pr. 1. januar	14.204.079	14.204.079
Kostpris pr. 31. december	14.204.079	14.204.079
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	8.884.093	8.315.929
Årets afskrivning	568.164	568.164
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	9.452.257	8.884.093
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	4.751.822	5.319.986
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december i alt	79.900.000	79.100.000
Note 7. Likvide beholdninger		
Nordea, konto 0306 152 440	2.254.664	5.879.096
Nordea, konto 0567 152 421	8.435	20.894
Nordea, konto 7556 639 862	22.874	23.249
	2.285.973	5.923.239

Noter til balancen

Note 8. Prioritetsgæld pr. 31. december 2024

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.	76,3020	25,00	32.228	83.452	2.347.647	2.463.327	84.200	1.879.568
Hovedstol: dkk 2.758.000								
Nordea kredit, kontantlån, 30 år.								
Pålydn. rentesats 0,5 % p.a. Effektiv rentesats 0,892914% p.a.	76,3020	25,00	212.801	551.034	15.501.454	16.265.282	555.971	12.410.735
Hovedstol: dkk 18.211.000								
			245.029	634.486	17.849.101	18.728.609	640.171	14.290.303

Noter til balancen pr. 31. december

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 9. Skyldige omkostninger		
Skyldige kreditorer	68.826	12.663
Skyldig revision	21.625	20.750
Skyldig valuar	20.500	25.700
Skyldig el	4.939	5.010
Skyldig trappevask	0	6.041
	115.890	70.164

Note 10. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 20.969.000 til sikkerhed for realkreditlån.

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

Hæftelsesforhold:

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

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 11 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

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

Ejendomsavancebeskatning

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

Andre eventualforpligtelser:

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

Noter

Note 11. 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 om nøgleoplysninger, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.22	31.12.23	31.12.24	
		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 tid 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 11. 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. 31.12.24 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	79.900.000	25.874	
F3	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.181.889	1.354	
F4	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
	Generalforsamlingsbestemte reserver	5		
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 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	165.975	x 12	/ 2.998	664
H2	Erhvervslejeindtægter	11.743	x 12	/ 2.998	47
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 2.998	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	149	-36	101

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	20.930	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	5.513	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	26.443	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	218	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	47	218	71

Noter

Note 11. 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)	76		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022	2023	2024
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	208	210	212

Noter

Note 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2024, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.510	14.087
Valuarvurdering	26.651	25.874
Anskaffelsessum (kostpris)	4.123	4.003
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	5.513	5.352
Foreslået andelsværdi	20.930	20.320
Reserver uden for andelsværdi	1.395	1.354
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		664
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		1.619
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		8,3
Øvrige omkostninger		58,5
Finansielle poster, netto		9,3
Afdrag		24,0
		100,0
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86

Noter

Note 12. Beregning af andelsværdi

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

		KR.
Foreningens egenkapital		63.372.623
Generalforsamlingsbestemte reserver		-4.181.889
		59.190.734
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.849.101	
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.290.303	3.558.798
		62.749.532

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. januar 2025

Værdien på ejendommen kan ikke fastholdes.

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2024	<u>62.749.532</u> 92.962,27	675,0000
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. april 2024)		638,0000

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Den enkelte andelshaver kan ifølge vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskrone) ved at gange fordelingstal ifølge andelsbeviset med 675

Noter

Note 12. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype Kr.	Indskud i alt Kr.	Andelsværdi inkl. indskud Kr.
1	1.647,47	1.647	1.112.042
1	1.693,78	1.694	1.143.301
1	1.788,60	1.789	1.207.305
1	2.046,22	2.046	1.381.198
1	2.471,00	2.471	1.667.925
1	2.491,37	2.491	1.681.675
3	2.695,00	8.085	5.457.375
1	2.735,13	2.735	1.846.213
2	3.160,63	6.321	4.266.850
3	3.175,48	9.526	6.430.347
1	3.206,94	3.207	2.164.684
1	3.297,25	3.297	2.225.644
2	3.221,68	6.443	4.349.268
2	3.221,79	6.444	4.349.416
1	3.250,94	3.251	2.194.384
4	3.227,95	12.912	8.715.465
1	3.345,76	3.346	2.258.388
1	4.764,13	4.764	3.215.788
1	4.915,68	4.916	3.318.084
1	5.576,56	5.577	3.764.178
30		92.962	62.749.532

Noter

Note 13. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 31. DECEMBER 2024 TIL
BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN BJERRING
HUS**

Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

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

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020		X

Kr. Gns. kr. pr. m2

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	79.900.000	25.874
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.181.889	1.354

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år

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

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	20.930
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	5.513
K3	Teknisk andelsværdi	26.443

Vedligeholdelse

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

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76
---	--	----