



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B KOLLEGIEANDELSBOLIGFORENINGEN THORSGADE 95-97

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Penneo dokumentnøgle: 01E7C-N7ZAO-3QONN-7YQMD-LN7M5-41E08

CVR-NR. 29 28 95 49

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23
Andelsværdiberegning.....	22-23
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 Thorsgade 95-97 2200 København N CVR-nr.: 29 28 95 49 Stiftet: 1. juli 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Line Olsen, formand Anna Hassing Julie Springborg Jesper Riisbjerg Jørgensen Josefine Fibiger Bundesen
Administrator	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juni 2021

Bestyrelse:

Line Olsen
Formand

Anna Hassing

Julie Springborg

Jesper Riisbjerg Jørgensen

Josefine Fibiger Bundesen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København, den 1. juni 2021

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugere 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²			
Andelsboliger.....	46	2.006			
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	0	433			
	46	2.439			
Grundareal i m ²		603			
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	30.409	25.010			
Anskaffelsessum (kostpris).....	19.981	16.434			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	18.363	15.103			
Foreslået andelsværdi.....	10.862	8.933			
Reserver uden for andelsværdi.....	927	762			
		Kr. pr. m²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		961			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		1 %			
Øvrige omkostninger.....		11 %			
Finansielle poster, netto.....		82 %			
Afdrag.....		6 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99 %			
Udvikling i hovedtal	2020	2019	2018	2017	2016
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016 = index 100).....	89	97	99	100	100
Vedtaget andelskrone.....		4,36	4,36	4,28	4,24

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Thorsgade 95-97, 2200 København N.

I henhold til vedtægternes § 3 er det kun personer, der er myndig og hjemmehørende i Skandinavien eller EU og som er studerende i Storkøbenhavn på en anerkendt videregående uddannelse, der kan være medlemmer af foreningen.

Medlemmerne skal senest 6 måneder efter studieophør fraflytte kollegieboligen eller udleje den til en person, der opfylder betingelserne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af låneomkostninger og kurstab for 3.673 tkr. i forbindelse med låneomlægningen. Under hensyntagen hertil anses årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra festlokale, arbejdsweekend og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		1.928.610	1.969.000	1.989.067
Øvrige indtægter.....	1	26.500	15.000	28.300
INDTÆGTER.....		1.955.110	1.984.000	2.017.367
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-146.925	-147.000	-146.027
Forbrugsafgifter.....	3	-201.855	-217.000	-207.328
Renholdelse.....	4	-26.906	-34.500	-34.460
Vedligeholdelse løbende.....	5	-83.249	-137.500	-191.556
Administrationsomkostninger.....	6	-179.228	-116.000	-104.653
OMKOSTNINGER.....		-638.163	-652.000	-684.024
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.316.947	1.332.000	1.333.343
Andre finansielle omkostninger.....	7	-4.630.334	-1.128.000	-1.131.612
ÅRETS RESULTAT.....		-3.313.387	204.000	201.731
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		346.307	204.000	197.625
Overført restandel af årets resultat.....		-3.659.694	0	4.106
DISPONERET I ALT.....		-3.313.387	204.000	201.731

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		61.000.000	61.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	61.000.000	61.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		61.000.000	61.000.000
Tilgodehavende boligafgift.....		2.500	8.993
Andre tilgodehavender.....		800.069	19.375
Periodeafgrænsningsposter.....		69.876	76.145
Tilgodehavender.....		872.445	104.513
Likvide beholdninger.....	9	42.820	218.409
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		915.265	322.922
AKTIVER.....		61.915.265	61.322.922

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		4.992.000	4.992.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.917.785	20.917.785
Overført resultat.....		-3.605.534	-366.611
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		22.304.251	25.543.174
Andre reserver.....		1.858.637	1.933.101
Andre reserver.....		1.858.637	1.933.101
EGENKAPITAL.....		24.162.888	27.476.275
Prioritetsgæld.....	10	37.089.588	33.739.004
Langfristede gældsforpligtelser.....		37.089.588	33.739.004
Mellemregning andelshavere ved salg.....		474.506	0
Anden gæld.....	11	27.122	27.287
Forudbetalt boligafgift.....		1	285
Varmeregnskab.....	12	80.968	48.325
Vandregnskab.....	13	78.934	31.746
Antenneregnskab.....	14	1.258	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		662.789	107.643
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		37.752.377	33.846.647
PASSIVER.....		61.915.265	61.322.922
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. januar 2020..	4.992.000	20.917.785	-366.611	25.543.174	1.933.101	27.476.275
Overført fra andre reserver.			74.464	74.464	-74.464	
Forslag til årets resultat- disponering.....			-3.659.694	-3.659.694		-3.659.694
Afdrag på prioritetsgæld....			346.307	346.307		346.307
Egenkapital 31. december 2020.....	4.992.000	20.917.785	-3.605.534	22.304.251	1.858.637	24.162.888

Bestyrelse og administrator har påset, at vedtægternes § 3 om optagelse af medlemmer er overholdt. Se beskrivelse i ledelsesberetningen under "Hovedaktiviteter".

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Lejeindtægt, festlokale.....	9.000	9.600	
Rengøring og arbejdsdage.....	17.500	18.700	
	26.500	28.300	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	91.752	91.752	
Bygningsforsikring.....	41.926	41.604	
Forsikring, glas/kumme.....	7.035	6.924	
Forsikring, bestyrelse.....	4.163	3.807	
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	2.049	1.940	
	146.925	146.027	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	52.025	58.772	
Renovation.....	101.133	91.315	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	33.772	36.258	
Vandforbrug, fælleslokale.....	13.204	19.376	
Rottebekæmpelse.....	1.721	1.607	
	201.855	207.328	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.....	24.750	27.000	
Øvrig renholdelse.....	2.156	7.460	
	26.906	34.460	
Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	4.385	23.287	
Tømrer og snedker.....	0	20.202	
Elektriker.....	2.800	0	
Varmeanlæg.....	6.724	4.140	
Service varmeanlæg.....	3.177	2.917	
Låseservice.....	236	925	
Rottesikring.....	-13.511	118.033	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	40.755	6.472	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	612	2.737	
Fællesarealer, ude.....	13.083	5.220	
Elevatorservice.....	23.979	7.623	
Fælleslokaler.....	1.009	0	
	83.249	191.556	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	60.830	60.419	
Anden administration.....	1.500	3.750	
Revision.....	23.000	22.500	
Finansieringsplan.....	41.339	0	
Kontorartikler mv.....	332	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	5.187	6.524	
Telefon og internet.....	1.502	2.010	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	5	4.208	
Målerpasning og varmeregnskab.....	18.333	17.889	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	4.732	3.586	
Regulering antenneregnskab tidligere år.....	22.468	-16.233	
	179.228	104.653	
Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	3.721	639	
Prioritetsrenter.....	953.621	1.130.973	
Låneomkostninger og kurstab.....	3.672.992	0	
	4.630.334	1.131.612	
Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....		40.082.215	
Kostpris 31. december 2020.....		40.082.215	
Opskrivninger 1. januar 2020.....		20.917.785	
Opskrivninger 31. december 2020.....		20.917.785	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		61.000.000	
Ejendommen har i henhold til seneste energimærkning, et energimærke B.			
	2020 kr.	2019 kr.	
Likvide beholdninger			9
Nykredit Bank.....	42.820	218.409	
	42.820	218.409	

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						10
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit HS. 26.100.00.....	26.100.000	0	572.854	0	0	
Nykredit HS. 8.484.000.....	7.639.004	134.895	201.459	0	0	
Nykredit HS. 14.801.000.....	0	0	67.730	14.801.000	14.937.761	
Nykredit HS. 22.500.000.....	0	211.412	111.578	22.288.588	22.667.655	
	33.739.004	346.307	953.621	37.089.588	37.605.416	
<p>Det stående lån fra Nykredit er indfriet i året.</p> <p>Kontantlån fra Nykredit er indfriet i året.</p> <p>Obligationslånet med hovedstol på 14.801.000 kr., har en rente på 1,00 % og en restløbetid på 29 år og 9 måneder. Lånet er afdragsfrit til og med den 30. juni 2030.</p> <p>Kontantlånet med hovedstol på 22.500.000 kr., har en rente på 1,12 % og en restløbetid på 29 år og 9 måneder.</p> <p>Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.</p>						
				2020 kr.	2019 kr.	
Anden gæld						11
Skyldige udlæg, bestyrelse.....				150	0	
A-skat og AM-bidrag.....				3.830	947	
Feriepengeforpligtelse.....				142	432	
Skyldig revision.....				23.000	22.500	
Skyldig antigraffiti-service.....				0	1.533	
Skyldigt skadedyrsbekæmpelse.....				0	1.875	
				27.122	27.287	
Varmeregnskab						12
Indbetalt a conto varme.....				292.660	275.060	
Afholdte varmeudgifter.....				-211.692	-226.735	
				80.968	48.325	
Vandregnskab						13
Indbetalt a conto vand.....				151.044	132.514	
Afholdte vandudgifter.....				-72.110	-100.768	
				78.934	31.746	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Antenneregnskab			14
Indbetalt a conto antenne.....	76.641	99.967	
Afholdte serviceydelser antenne.....	-97.851	-103.288	
Driftsført antenneregnskab.....	22.468	3.321	
	1.258	0	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 810.000 kr. til sikkerhed for gæld til Danske Bank/Nykredit Bank A/S.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.090 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 61.000 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	46	2.006	2.006
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	433	433
B6	I alt	46	2.439	2.439

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.000.000	25.010	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.858.637	762	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	901
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	94	101	-1.652

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	10.862
K2 Gæld - omsætningsaktiver	18.363
K3 Teknisk andelsværdi	29.225

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	96	79	34
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	96	79	34

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38 %
--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	96	99	173

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

17

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 22.304.251.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	40.082.215
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	61.000.000

Ejendommens kontantejendomsværdi pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 61.000.000. Denne vurdering er således fra før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....	22.304.251	
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	61.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>61.000.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	37.089.588	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>37.605.416</u>	-515.828
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....	21.788.423	

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{21.788.423}{4.992.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,3647.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

17

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed 101.....	132.000	576.136
Lejlighed 102.....	94.000	410.279
Lejlighed 103.....	94.000	410.279
Lejlighed 104.....	94.000	410.279
Lejlighed 105.....	94.000	410.279
Lejlighed 106.....	94.000	410.279
Lejlighed 107.....	94.000	410.279
Lejlighed 108.....	94.000	410.279
Lejlighed 109.....	141.000	615.418
Lejlighed 110.....	135.000	589.230
Lejlighed 201.....	132.000	576.136
Lejlighed 202.....	94.000	410.279
Lejlighed 203.....	94.000	410.279
Lejlighed 204.....	103.500	451.743
Lejlighed 206.....	103.500	451.743
Lejlighed 207.....	94.000	410.279
Lejlighed 208.....	141.000	615.418
Lejlighed 209.....	135.000	589.230
Lejlighed 301.....	132.000	576.136
Lejlighed 302.....	94.000	410.279
Lejlighed 303.....	94.000	410.279
Lejlighed 304.....	103.500	451.743
Lejlighed 305.....	103.500	451.743
Lejlighed 306.....	94.000	410.279
Lejlighed 307.....	141.000	615.418
Lejlighed 308.....	135.000	589.230
Lejlighed 401.....	132.000	576.136
Lejlighed 402.....	94.000	410.279
Lejlighed 403.....	94.000	410.279
Lejlighed 404.....	94.000	410.279
Lejlighed 405.....	94.000	410.279
Lejlighed 406.....	94.000	410.279
Lejlighed 407.....	94.000	410.279
Lejlighed 408.....	94.000	410.279
Lejlighed 409.....	141.000	615.418
Lejlighed 410.....	135.000	589.230
Lejlighed 501.....	132.000	576.136
Lejlighed 502.....	94.000	410.279
Lejlighed 503.....	94.000	410.279
Lejlighed 504.....	94.000	410.279
Lejlighed 505.....	94.000	410.279
Lejlighed 506.....	94.000	410.279
Lejlighed 507.....	94.000	410.279
Lejlighed 508.....	94.000	410.279
Lejlighed 509.....	141.000	615.418
Lejlighed 510.....	135.000	589.230
	4.992.000	21.788.423

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTER 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2021	Regnskab 2020
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.808.000	1.928.610
Øvrige indtægter.....	15.000	26.500
Indtægter.....	1.823.000	1.955.110
Ejendomsskat.....	-92.000	-91.752
Bygningsforsikring.....	-42.000	-41.926
Forsikring, glas/kumme.....	-7.000	-7.035
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-4.163
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	-2.000	-2.049
Renovation.....	-107.000	-101.133
Rottebekæmpelse.....	-2.000	-1.721
Elforbrug, fællesarealer.....	-52.000	-52.025
Varmeforbrug, fælleslokale.....	-34.000	-33.772
Vandforbrug, fælleslokale.....	-14.000	-13.204
Vicevært m.fl.....	-27.000	-24.750
Øvrig renholdelse.....	-3.000	-2.156
Vedligeholdelse løbende.....	-121.000	-83.249
Administration.....	-61.000	-60.830
Anden administration.....	-3.000	-1.500
Revision.....	-23.000	-23.000
Finansieringsplan.....	0	-41.339
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-5.000	-4.732
Målerpasning og varmeregnskab.....	-19.000	-18.333
Porto/gebyrer/stempel.....	-6.000	-5.187
Telefon og internet.....	-2.000	-1.502
Kontorartikler mv.....	-1.000	-332
Diverse udgifter/øredifferencer.....	0	-5
Regulering antenneregnskab tidligere år.....	0	-22.468
Renteomkostninger bank.....	-2.000	-3.721
Prioritetsrenter.....	-557.000	-953.621
Låneomkostninger og kurstab.....	0	-3.672.992
Omkostninger.....	-1.186.000	-5.268.497
ÅRETS RESULTAT.....	637.000	-3.313.387
Afdrag på prioritetsgæld.....	-637.000	-346.307
Nettoresultat.....	0	-3.659.694
Disponibel beholdning, primo.....	252.476	
Disponibel beholdning, ultimo.....	252.476	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 87.104.xxx.xxx
2021-06-02 13:41:32Z

NEM ID 

Line Lykke Olsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97
Serienummer: PID:9208-2002-2-448086653141
IP: 94.18.xxx.xxx
2021-06-04 13:45:34Z

NEM ID 

Julie Deichmann Springborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97
Serienummer: PID:9208-2002-2-108707928876
IP: 87.49.xxx.xxx
2021-06-04 13:56:56Z

NEM ID 

Josefine Fibiger Bundesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97
Serienummer: PID:9208-2002-2-763933981755
IP: 128.76.xxx.xxx
2021-06-06 13:39:47Z

NEM ID 

Anna Skab Hassing

Bestyrelsesmedlem


På vegne af: A/B Thorsgade 95-97
Serienummer: PID:9208-2002-2-777682665579
IP: 87.61.xxx.xxx
2021-06-06 19:30:52Z

NEM ID 

Jesper Riisbjerg Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97
Serienummer: PID:9208-2002-2-184815930969
IP: 176.20.xxx.xxx
2021-06-09 06:38:58Z

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...
Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915
IP: 77.243.xxx.xxx
2021-06-09 06:39:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 01E7C-N7ZAO-3QONN-7YQMD-LN7M5-41E08

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>