



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 2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	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 Ejendomme: Matr.nr. 2851, Udenbys Klædebo Kvarter, København CVR-nr.: 29 28 95 49 Stiftet: 1. juli 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Alexander Olsen, formand Liv Toft-Nielsen Sarah Feldes Nicoline Bruun
Administrator	SJELDANI Boligadministration ApS P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Den supplerende beretning giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2025

Bestyrelse:

Peter Alexander Olsen
Formand

Liv Toft-Nielsen

Sarah Feldes

Nicoline Bruun

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 2024. 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 2024.

København, den 7. april 2025

Administrator:

SJELDANI Boligadministration 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 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter 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, andelsboligloven 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 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:

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 7. april 2025

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			
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	37.128	30.537			
Anskaffelsessum (kostpris).....	19.981	16.434			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	17.146	14.102			
Foreslået andelsværdi.....	21.836	17.959			
Reserver uden for andelsværdi.....	1.525	1.254			
		Kr. pr. m²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		928			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		15 %			
Øvrige omkostninger.....		29 %			
Finansielle poster, netto.....		24 %			
Afdrag.....		32 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %			
Udvikling i hovedtal					
	2024	2023	2022	2021	2020
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2020 = index 100).....	102	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		6,21	6,21	4,91	4,36

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 anses 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 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

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.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

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

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

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 15, 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 andelsboligloven 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 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....		1.860.858	1.856.816	1.807.516
Øvrige indtægter.....	1	33.000	20.000	9.500
INDTÆGTER.....		1.893.858	1.876.816	1.817.016
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-157.894	-156.823	-149.805
Forbrugsafgifter.....	3	-260.951	-298.744	-265.966
Renholdelse.....	4	-35.280	-38.000	-39.428
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-81.159	-308.000	-170.130
Vedligeholdelse, genopretning og reovering...	6	-236.875	0	0
Administrationsomkostninger.....	7	-147.862	-146.627	-140.946
OMKOSTNINGER.....		-920.021	-948.194	-766.275
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		973.837	928.622	1.050.741
Andre finansielle indtægter.....		4.545	0	3.982
Andre finansielle omkostninger.....	8	-498.769	-510.000	-507.044
Finansielle poster.....		-494.224	-510.000	-503.062
ÅRETS RESULTAT.....		479.613	418.622	547.679
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		479.613	418.622	547.679
DISPONERET I ALT.....		479.613	418.622	547.679
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		479.613	418.622	547.679
Afdrag på prioritetsgæld.....		-658.847	-659.000	-651.519
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-179.234	-240.378	-103.840

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		40.082.215	40.082.215
Materielle anlægsaktiver.....	9	40.082.215	40.082.215
ANLÆGSAKTIVER.....		40.082.215	40.082.215
Tilgodehavende boligafgift.....		0	5.000
Andre tilgodehavender.....		170	170
Periodeafgrænsningsposter.....		65.843	61.765
Tilgodehavender.....		66.013	66.935
Likvide beholdninger.....		1.458.399	379.280
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.524.412	446.215
AKTIVER.....		41.606.627	40.528.430

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital.....		4.992.000	4.992.000
Overført resultat.....		-2.363.996	-2.843.609
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		2.628.004	2.148.391
Andre reserver.....		3.059.630	3.059.630
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		3.059.630	3.059.630
ANDRE RESERVER.....		3.059.630	3.059.630
EGENKAPITAL.....		5.687.634	5.208.021
Prioritetsgæld.....	10	33.831.585	34.497.843
Langfristede gældsforpligtelser.....		33.831.585	34.497.843
Prioritetsgæld.....	10	666.257	658.846
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.276.465	0
Anden gæld.....	11	27.175	32.649
Varmeregnskab.....	12	53.766	70.402
Vandregnskab.....	13	63.745	60.669
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.087.408	822.566
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		35.918.993	35.320.409
PASSIVER.....		41.606.627	40.528.430
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		
Primo.....	4.992.000	4.992.000
	4.992.000	4.992.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	-2.843.609	-4.623.365
Overførsel til/fra andre poster.....	0	1.232.077
Rest af årets resultat.....	479.613	547.679
	-2.363.996	-2.843.609
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	2.628.004	2.148.391
Andre reserver		
Primo.....	3.059.630	4.291.707
Overførsel til/fra andre poster.....	0	-1.232.077
	3.059.630	3.059.630
Andre reserver (ikke bunden).....	3.059.630	3.059.630
ANDRE RESERVER.....	3.059.630	3.059.630
EGENKAPITAL.....	5.687.634	5.208.021

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Lejeindtægt, festlokale.....	10.500	0	2.000	
Rengøring og arbejdsdage.....	22.500	20.000	7.500	
	33.000	20.000	9.500	
 Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	94.323	94.323	91.752	
Bygningsforsikring.....	48.573	48.000	44.372	
Forsikring, glas/kumme.....	8.031	8.000	7.402	
Forsikring, bestyrelse.....	4.904	4.500	4.265	
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	2.063	2.000	2.014	
	157.894	156.823	149.805	
 Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	50.035	80.000	76.712	
Renovation.....	172.744	172.744	146.468	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	31.369	45.000	29.355	
Vandforbrug, fælleslokale.....	6.543	0	11.946	
Rottebekæmpelse.....	260	1.000	1.485	
	260.951	298.744	265.966	
 Renholdelse				4
Vicevært m.fl.....	33.914	38.000	37.522	
Ejendomsservice.....	20	0	0	
Øvrig renholdelse.....	1.346	0	1.906	
	35.280	38.000	39.428	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Vedligeholdelse løbende				5
Blikkenslager.....	0	0	27.580	
Murer.....	450	0	0	
Tømrer og snedker.....	0	0	1.260	
Elektriker.....	343	0	0	
Porttelefon.....	20.368	0	0	
Maler.....	4.161	0	0	
Varmeanlæg.....	11.291	0	8.990	
Låseservice.....	2.444	0	0	
Rottesikring.....	14.126	0	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	10.791	0	68.371	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	28	0	842	
Fællesarealer, ude.....	2.501	0	35.234	
Elevatorservice.....	14.656	0	25.448	
Fælleslokaler.....	0	0	2.405	
Diverse vedligeholdelse.....	0	308.000	0	
	81.159	308.000	170.130	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Portrenovering.....	236.875	0	0	
	236.875	0	0	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	67.626	67.627	65.657	
Anden administration.....	5.820	3.500	3.500	
Revision.....	26.780	26.000	25.750	
Kontorartikler mv.....	385	8.000	2.143	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.007	3.000	6.482	
Telefon og internet.....	3.159	5.500	5.319	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	2.758	3.000	2.521	
Målerpasning og varmeregnskab.....	22.876	25.000	23.225	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	7.991	5.000	6.349	
Regulering antenneregnskab tidligere år.....	2.460	0	0	
	147.862	146.627	140.946	
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	1.931	0	0	
Prioritetsrenter.....	496.838	510.000	507.044	
	498.769	510.000	507.044	

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver				Grunde og bygninger	9
Kostpris 1. januar 2024.....				40.082.215	
Kostpris 31. december 2024.....				40.082.215	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....				40.082.215	
Ejendommen har i henhold til seneste energimærkning, et energimærke B.					
Prioritetsgæld					10
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit HS. 14.801.000.....	14.801.000	0	200.415	14.801.000	11.761.319
Nykredit HS. 22.500.000.....	20.355.689	658.847	296.423	19.696.842	15.959.176
	35.156.689	658.847	496.838	34.497.842	27.720.495
				2024	2023
				kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				666.257	658.846
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				33.831.585	34.497.843
				34.497.842	35.156.689
Informationer om indregnede lån					
Obligationslånet med hovedstol på 14.801.000 kr., har en rente på 1,00 % og en restløbetid på 25 år og 9 måneder. Lånet er afdragsfrit til og med 30. juni 2030.					
Kontantlånet med hovedstol på 22.500.000 kr., har en rente på 1,12 % og en restløbetid på 25 år og 9 måneder.					
Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.					
				2024	2023
				kr.	kr.
Anden gæld					11
A-skat og AM-bidrag.....				1.175	2.889
Skyldig revision.....				26.000	26.000
Diverse omkostningskreditorer.....				0	3.760
				27.175	32.649

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Varmeregnskab			12
Indbetalt a conto varme.....	282.700	285.970	
Afholdte varmeudgifter.....	-228.934	-215.568	
	53.766	70.402	
 Vandregnskab			 13
Indbetalt a conto vand.....	129.212	133.237	
Afholdte vandudgifter.....	-65.467	-72.568	
	63.745	60.669	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 14
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, 34.498 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 40.082 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	46	2.006	2.006	2.006
B2	0	0	0	0
B3	0	0	0	0
B4	0	0	0	0
B5	0	433	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		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				<input checked="" type="checkbox"/>
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.		Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.479.633		30.537	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.059.630		1.254	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			4	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

15

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	950
H2	0
H3	0

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	336	273	239

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	21.836
K2	17.146
K3	38.982

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	37	70	33
M2	0	0	97
M3	37	70	130

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	10 %
---	--	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	321	325	328

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 2.628.004.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	40.082.215
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	61.000.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	74.479.633

Den offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 61.000.000. Denne offentlige ejendomsvurdering kan i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra d indekseres fra den 1. oktober 2012 til den 1. oktober 2024 med nettoprisindekset.

Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012.....	98,2	61.000.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024.....	119,9	74.479.633
Indeksering.....		13.479.633

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter indekseret offentlig ejendomsvurdering kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....		2.628.004
Offentlig ejendomsvurdering.....	61.000.000	
Indeksering, opgjort ovenfor.....	13.479.633	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>40.082.215</u>	34.397.418
Bogført værdi prioritetsgæld.....	34.497.842	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>27.720.495</u>	6.777.347
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		43.802.769

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:

$$\frac{43.802.769}{4.992.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 8,7746.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

16

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed 101.....	132.000	1.158.246
Lejlighed 102.....	94.000	824.812
Lejlighed 103.....	94.000	824.812
Lejlighed 104.....	94.000	824.812
Lejlighed 105.....	94.000	824.812
Lejlighed 106.....	94.000	824.812
Lejlighed 107.....	94.000	824.812
Lejlighed 108.....	94.000	824.812
Lejlighed 109.....	141.000	1.237.218
Lejlighed 110.....	135.000	1.184.570
Lejlighed 201.....	132.000	1.158.246
Lejlighed 202.....	94.000	824.812
Lejlighed 203.....	94.000	824.812
Lejlighed 204.....	103.500	908.170
Lejlighed 206.....	103.500	908.170
Lejlighed 207.....	94.000	824.812
Lejlighed 208.....	141.000	1.237.218
Lejlighed 209.....	135.000	1.184.570
Lejlighed 301.....	132.000	1.158.246
Lejlighed 302.....	94.000	824.812
Lejlighed 303.....	94.000	824.812
Lejlighed 304.....	103.500	908.170
Lejlighed 305.....	103.500	908.170
Lejlighed 306.....	94.000	824.812
Lejlighed 307.....	141.000	1.237.218
Lejlighed 308.....	135.000	1.184.570
Lejlighed 401.....	132.000	1.158.246
Lejlighed 402.....	94.000	824.812
Lejlighed 403.....	94.000	824.812
Lejlighed 404.....	94.000	824.812
Lejlighed 405.....	94.000	824.812
Lejlighed 406.....	94.000	824.812
Lejlighed 407.....	94.000	824.812
Lejlighed 408.....	94.000	824.812
Lejlighed 409.....	141.000	1.237.218
Lejlighed 410.....	135.000	1.184.570
Lejlighed 501.....	132.000	1.158.246
Lejlighed 502.....	94.000	824.812
Lejlighed 503.....	94.000	824.812
Lejlighed 504.....	94.000	824.812
Lejlighed 505.....	94.000	824.812
Lejlighed 506.....	94.000	824.812
Lejlighed 507.....	94.000	824.812
Lejlighed 508.....	94.000	824.812
Lejlighed 509.....	141.000	1.237.218
Lejlighed 510.....	135.000	1.184.570
	4.992.000	43.802.769

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2025	Regnskab 2024
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.860.656	1.860.858
Øvrige indtægter.....	20.000	33.000
Indtægter.....	1.880.656	1.893.858
Ejendomsskat.....	-97.152	-94.343
Bygningsforsikring.....	-50.000	-48.573
Forsikring, glas/kumme.....	-8.500	-8.031
Forsikring, bestyrelse.....	-7.500	-4.904
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	0	-2.063
Renovation.....	-189.548	-172.744
Rottebekæmpelse.....	-268	-260
Elforbrug, fællesarealer.....	-60.000	-50.035
Varme- og vandforbrug, fælleslokale.....	-40.000	-31.369
Portrenovering.....	0	-236.875
Vicevært m.fl.....	-35.610	-33.914
Øvrig renholdelse.....	0	-1.346
Vedligeholdelse løbende.....	-230.000	-81.159
Administration.....	-69.655	-67.626
Anden administration.....	-3.500	-5.820
Revision.....	-27.583	-26.780
Vandforbrug, fælleslokale.....	0	-6.543
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-5.000	-7.991
Målerpasning og varmeregnskab.....	-24.020	-22.876
Porto/gebyrer/stempel.....	-2.000	-8.007
Telefon og internet.....	-3.500	-3.159
Kontorartikler mv.....	-8.500	-385
Diverse udgifter/øredifferencer.....	-3.000	-2.758
Regulering antenneregnskab tidligere år.....	0	-2.460
Renteomkostninger bank.....	0	-1.931
Prioritetsrenter.....	-490.000	-496.838
Renteindtægter, bank.....	0	4.545
Omkostninger.....	-1.355.336	-1.414.245
ÅRETS RESULTAT.....	525.320	479.613
Afdrag på prioritetsgæld.....	-666.000	-658.847
Nettoresultat.....	-140.680	-179.234
Likviditetsforskydning.....	-140.680	
Disponibel beholdning, primo.....	103.261	
Disponibel beholdning, ultimo.....	-37.419	

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-07 14:18:24 UTC



Peter Alexander Olsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Thorsgade 95-97

Serienummer: 7f7d2e6d-31de-4968-bb9d-f10b7493ed3a

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-04-08 04:44:11 UTC



Sarah Feldes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Thorsgade 95-97

Serienummer: efeecd52-9d75-49f5-b175-26b1ff47db35

IP: 192.38.xxx.xxx

2025-04-09 12:07:25 UTC



Nicoline Bruun

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Thorsgade 95-97

Serienummer: b1b5eaa5-1cc4-4ac0-ae14-7f30823bf5ea

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-11 11:23:34 UTC



Liv Toft-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Thorsgade 95-97

Serienummer: af558c3b-33e1-40fe-a487-18b12fa5b675

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-13 13:25:08 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-04-13 15:52:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.