



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 2021

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	Line Olsen, formand Anna Hassing Julie Springborg Uffe Wichmann
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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2022

Bestyrelse:

Line Olsen
Formand

Anna Hassing

Julie Springborg

Uffe Wichmann

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 2021. 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 2021.

København, den 23. februar 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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. 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, 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 23. februar 2022

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.....	17.994	14.799			
Foreslået andelsværdi.....	12.216	10.048			
Reserver uden for andelsværdi.....	927	762			
		Kr. pr. m ²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		901			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		3 %			
Øvrige omkostninger.....		29 %			
Finansielle poster, netto.....		31 %			
Afdrag.....		37 %			
		100 %			
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		 99 %			
Udvikling i hovedtal					
	2021	2020	2019	2018	2017
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2017 = index 100).....	89	89	97	99	100
Vedtaget andelskrone.....		4,36	4,36	4,36	4,28

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 2021 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 tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreningens ejendom var tidligere målt til dagsværdi. Praksis ændres til, at ejendommen indregnes og måles til kostpris.

Årsagen til praksisændringen skyldes, at foreningens tidligere regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendommen til dagsværdi er påvirket af lovændringer, som har medført at der ikke længere er krav om indhentning af ny vurdering til andelskroneberegningen, hvorfor anvendelse af kostpris vil give et mere retvisende billede, da foreningens regnskabsbrugere ikke har fokus på den regnskabsmæssige værdi af ejendommen. Regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2021 er, at årets resultat er ændret med 0 tkr., mens balancesummen primo er faldet med 20.918 tkr og egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er faldet med 20.918 tkr.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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

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 17, 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 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....		1.807.516	1.808.000	1.928.610
Øvrige indtægter.....	1	22.400	15.000	26.500
INDTÆGTER.....		1.829.916	1.823.000	1.955.110
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-147.651	-147.000	-146.925
Forbrugsafgifter.....	3	-212.223	-209.000	-201.855
Renholdelse.....	4	-29.510	-30.000	-26.906
Vedligeholdelse løbende.....	5	-46.559	-121.000	-83.249
Administrationsomkostninger.....	6	-123.645	-120.000	-179.228
OMKOSTNINGER.....		-559.588	-627.000	-638.163
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.270.328	1.196.000	1.316.947
Andre finansielle omkostninger.....	7	-529.099	-559.000	-4.630.334
ÅRETS RESULTAT.....		741.229	637.000	-3.313.387
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		741.229	637.000	-3.313.387
DISPONERET I ALT.....		741.229	637.000	-3.313.387
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		741.229	637.000	-3.313.387
Afdrag på prioritetsgæld.....		-637.107	-637.000	-346.307
LIKVIDITETSRESULTAT.....		104.122	0	-3.659.694

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		40.082.215	40.082.215
Materielle anlægsaktiver.....	8	40.082.215	40.082.215
ANLÆGSAKTIVER.....		40.082.215	40.082.215
Tilgodehavende boligafgift.....		5.000	2.500
Andre tilgodehavender.....	9	300.541	800.069
Periodeafgrænsningsposter.....		55.399	69.876
Tilgodehavender.....		360.940	872.445
Likvide beholdninger.....	10	557.411	42.820
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		918.351	915.265
AKTIVER.....		41.000.566	40.997.480

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		4.992.000	4.992.000
Overført resultat.....		-2.864.305	-3.605.534
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		2.127.695	1.386.466
Andre reserver.....		1.858.637	1.858.637
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		1.858.637	1.858.637
ANDRE RESERVER.....		1.858.637	1.858.637
EGENKAPITAL.....		3.986.332	3.245.103
Prioritetsgæld.....	11	35.808.208	36.452.481
Langfristede gældsforpligtelser.....		35.808.208	36.452.481
Prioritetsgæld.....	11	644.273	637.107
Mellemregning andelshavere ved salg.....		428.239	474.507
Anden gæld.....	12	25.038	27.122
Varmeregnskab.....	13	59.808	80.968
Vandregnskab.....	14	48.668	78.934
Antenneregnskab.....	15	0	1.258
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.206.026	1.299.896
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		37.014.234	37.752.377
PASSIVER.....		41.000.566	40.997.480
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital		
Primo.....	4.992.000	4.992.000
	4.992.000	4.992.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	0	20.917.785
Ændring af praksis.....	0	-20.917.785
Korrigeret reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	0	0
Overført resultat mv.		
Primo.....	-3.605.534	-366.611
Overførsel til/fra andre poster.....	0	74.464
Rest af årets resultat.....	741.229	-3.313.387
	-2.864.305	-3.605.534
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	2.127.695	1.386.466
Andre reserver		
Primo.....	1.858.637	1.933.101
Overførsel til/fra andre poster.....	0	-74.464
	1.858.637	1.858.637
Andre reserver (ikke bunden).....	1.858.637	1.858.637
ANDRE RESERVER.....	1.858.637	1.858.637
EGENKAPITAL.....	3.986.332	3.245.103

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Lejeindtægt, festlokale.....	6.300	9.000	
Rengøring og arbejdsdage.....	16.100	17.500	
	22.400	26.500	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	91.752	91.752	
Bygningsforsikring.....	42.534	41.926	
Forsikring, glas/kumme.....	7.135	7.035	
Forsikring, bestyrelse.....	4.163	4.163	
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	2.067	2.049	
	147.651	146.925	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	52.713	52.025	
Renovation.....	106.603	101.133	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	28.597	33.772	
Vandforbrug, fælleslokale.....	21.911	13.204	
Rottebekæmpelse.....	2.399	1.721	
	212.223	201.855	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.....	27.102	24.750	
Vinduespolering.....	1.995	0	
Øvrig renholdelse.....	413	2.156	
	29.510	26.906	
Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	0	4.385	
Tømrer og snedker.....	-2.641	0	
Elektriker.....	174	2.800	
Varmeanlæg.....	23.773	6.724	
Service varmeanlæg.....	781	3.177	
Låseservice.....	3.062	236	
Rottesikring.....	0	-13.511	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	7.673	40.755	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	0	612	
Fællesarealer, ude.....	4.320	13.083	
Elevatorservice.....	9.417	23.979	
Fælleslokaler.....	0	1.009	
	46.559	83.249	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	60.945	60.830	
Anden administration.....	1.500	1.500	
Revision.....	22.750	23.000	
Finansieringsplan.....	0	41.339	
Kontorartikler mv.....	2.168	332	
Porto/gebyrer/stempel.....	5.058	5.187	
Telefon og internet.....	2.203	1.502	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	1.049	5	
Målerpasning og varmeregnskab.....	12.009	18.333	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	4.113	4.732	
Regulering antenneregnskab tidligere år.....	11.850	22.468	
	123.645	179.228	
Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	1.981	3.721	
Prioritetsrenter.....	527.118	953.621	
Låneomkostninger og kurstab.....	0	3.672.992	
	529.099	4.630.334	
Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		40.082.215	
Kostpris 31. december 2021.....		40.082.215	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		40.082.215	
Ejendommen har i henhold til seneste energimærkning, et energimærke B.			
	2021 kr.	2020 kr.	
Andre tilgodehavender			9
Skattekontoen.....	300.000	799.998	
Mellemregning med administrator.....	541	71	
	300.541	800.069	
Likvide beholdninger			10
Nykredit Bank.....	557.411	42.820	
	557.411	42.820	

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						11
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit HS. 14.801.000.....	14.801.000	0	201.085	14.801.000	13.966.668	
Nykredit HS. 22.500.000.....	22.288.588	637.107	326.033	21.651.481	21.025.144	
	37.089.588	637.107	527.118	36.452.481	34.991.812	
				2021	2020	
				kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				644.273	637.107	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				35.808.208	36.452.481	
				36.452.481	37.089.588	
Informationer om indregnede lån						
Obligationslånet med hovedstol på 14.801.000 kr., har en rente på 1,00 % og en restløbetid på 28 år og 9 måneder. Lånet er afdragsfrit til og med den 30. juni 2030.						
Kontantlånet med hovedstol på 22.500.000 kr., har en rente på 1,12 % og en restløbetid på 28 år og 9 måneder.						
Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.						
				2021	2020	
				kr.	kr.	
Anden gæld						12
Skyldige udlæg, bestyrelse.....				0	150	
A-skat og AM-bidrag.....				1.894	3.830	
Feriepengeforpligtelse.....				144	142	
Skyldig revision.....				23.000	23.000	
				25.038	27.122	
Varmeregnskab						13
Indbetalt a conto varme.....				273.313	292.660	
Afholdte varmeudgifter.....				-213.505	-211.692	
				59.808	80.968	
Vandregnskab						14
Indbetalt a conto vand.....				134.377	151.044	
Afholdte vandudgifter.....				-85.709	-72.110	
				48.668	78.934	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Antenneregnskab			15
Indbetalt a conto antenne.....	32.922	76.641	
Afholdte serviceydelser antenne.....	-44.772	-97.851	
Driftsført antenneregnskab.....	11.850	22.468	
	0	1.258	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

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, 36.452 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 40.082 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	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	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"/>
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<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)

17

	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

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	101	-1.652	370

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	12.216
K2 Gæld - omsætningsaktiver	17.994
K3 Teknisk andelsværdi	30.210

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	79	34	19
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	79	34	19

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	8 %
--	-----

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	99	173	318

NOTER
Note
Andelsværdiberegning
18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 2.127.695.

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 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 2021		2.127.695
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	61.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>40.082.215</u>	20.917.785
Bogført værdi prioritetsgæld.....	36.452.481	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>34.991.812</u>	1.460.669
Foreningens formue pr. 31. december 2021		24.506.149

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:

$$\frac{24.506.149}{4.992.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,9091.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

18

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed 101.....	132.000	647.999
Lejlighed 102.....	94.000	461.454
Lejlighed 103.....	94.000	461.454
Lejlighed 104.....	94.000	461.454
Lejlighed 105.....	94.000	461.454
Lejlighed 106.....	94.000	461.454
Lejlighed 107.....	94.000	461.454
Lejlighed 108.....	94.000	461.454
Lejlighed 109.....	141.000	692.181
Lejlighed 110.....	135.000	662.726
Lejlighed 201.....	132.000	647.999
Lejlighed 202.....	94.000	461.454
Lejlighed 203.....	94.000	461.454
Lejlighed 204.....	103.500	508.090
Lejlighed 206.....	103.500	508.090
Lejlighed 207.....	94.000	461.454
Lejlighed 208.....	141.000	692.181
Lejlighed 209.....	135.000	662.726
Lejlighed 301.....	132.000	647.999
Lejlighed 302.....	94.000	461.454
Lejlighed 303.....	94.000	461.454
Lejlighed 304.....	103.500	508.090
Lejlighed 305.....	103.500	508.090
Lejlighed 306.....	94.000	461.454
Lejlighed 307.....	141.000	692.181
Lejlighed 308.....	135.000	662.726
Lejlighed 401.....	132.000	647.999
Lejlighed 402.....	94.000	461.454
Lejlighed 403.....	94.000	461.454
Lejlighed 404.....	94.000	461.454
Lejlighed 405.....	94.000	461.454
Lejlighed 406.....	94.000	461.454
Lejlighed 407.....	94.000	461.454
Lejlighed 408.....	94.000	461.454
Lejlighed 409.....	141.000	692.181
Lejlighed 410.....	135.000	662.726
Lejlighed 501.....	132.000	647.999
Lejlighed 502.....	94.000	461.454
Lejlighed 503.....	94.000	461.454
Lejlighed 504.....	94.000	461.454
Lejlighed 505.....	94.000	461.454
Lejlighed 506.....	94.000	461.454
Lejlighed 507.....	94.000	461.454
Lejlighed 508.....	94.000	461.454
Lejlighed 509.....	141.000	692.181
Lejlighed 510.....	135.000	662.726
	4.992.000	24.506.149

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2022	Regnskab 2021
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.808.000	1.807.516
Øvrige indtægter.....	22.000	22.400
Indtægter.....	1.830.000	1.829.916
Ejendomsskat.....	-92.000	-91.752
Bygningsforsikring.....	-43.000	-42.534
Forsikring, glas/kumme.....	-7.000	-7.135
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-4.163
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	-2.000	-2.067
Renovation.....	-123.000	-106.603
Rottebekæmpelse.....	-1.000	-2.399
Elforbrug, fællesarealer.....	-53.000	-52.713
Varmeforbrug, fælleslokale.....	-29.000	-28.597
Vandforbrug, fælleslokale.....	-22.000	-21.911
Vicevært m.fl.....	-27.000	-27.102
Øvrig renholdelse.....	0	-413
Vedligeholdelse løbende.....	-148.000	-46.559
Administration.....	-63.000	-60.945
Anden administration.....	-2.000	-1.500
Revision.....	-23.000	-22.750
Vinduespolering.....	-2.000	-1.995
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-4.000	-4.113
Målerpasning og varmeregnskab.....	-12.000	-12.009
Porto/gebyrer/stempel.....	-5.000	-5.058
Telefon og internet.....	-2.000	-2.203
Kontorartikler mv.....	-2.000	-2.168
Diverse udgifter/øredifferencer.....	-1.000	-1.049
Regulering antenneregnskab tidligere år.....	0	-11.850
Renteomkostninger bank.....	-2.000	-1.981
Prioritetsrenter.....	-517.000	-527.118
Omkostninger.....	-1.186.000	-1.088.687
ÅRETS RESULTAT.....	644.000	741.229
Afdrag på prioritetsgæld.....	-644.000	-637.107
Nettoresultat.....	0	104.122
Disponibel beholdning, primo.....	-287.675	
Disponibel beholdning, ultimo.....	-287.675	

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
2022-02-23 09:07:56 UTC

NEM ID 

Julie Deichmann Springborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97
Serienummer: PID:9208-2002-2-108707928876
IP: 62.44.xxx.xxx
2022-02-23 09:20:45 UTC

NEM ID 

Uffe Wichmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97
Serienummer: PID:9208-2002-2-662319917871
IP: 80.62.xxx.xxx
2022-02-23 15:43:45 UTC

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
2022-02-27 09:48:56 UTC

NEM ID 

Line Lykke Olsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97
Serienummer: PID:9208-2002-2-448086653141
IP: 77.241.xxx.xxx
2022-02-27 09:59:46 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...
Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915
IP: 77.243.xxx.xxx
2022-02-27 10:01:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OPMBV-EIETS-6257B-0456E-VYG0V-BILL8

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 tidsstemplet 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>