



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 2022

Penneo dokumentnøgle: XQ4WJ-Q1JE0-TECPX-1TWPY-SJC3N-YDFLQ

CVR-NR. 29 28 95 49

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	Julie Springborg, formand Rasmus Rafael Texel Schmidt Mina Elisabeth Magnusson Peter Olsen 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 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2023

Bestyrelse:

Julie Springborg
Formand

Rasmus Rafael Texel Schmidt

Mina Elisabeth Magnusson

Peter Olsen

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 2022. 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 2022.

Slagelse, den 24. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 24. marts 2023

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.....	17.658	14.523			
Foreslået andelsværdi.....	15.463	12.718			
Reserver uden for andelsværdi.....	2.139	1.760			
		Kr. pr. m²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		901			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		5 %			
Øvrige omkostninger.....		30 %			
Finansielle poster, netto.....		29 %			
Afdrag.....		36 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %			
Udvikling i hovedtal	2022	2021	2020	2019	2018
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018 = index 100).....	89	89	89	97	99
Vedtaget andelskrone.....		4,91	4,36	4,36	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 2022 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		1.807.516	1.808.000	1.807.516
Øvrige indtægter.....	1	36.100	22.000	22.400
INDTÆGTER.....		1.843.616	1.830.000	1.829.916
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-148.011	-148.000	-147.651
Forbrugsafgifter.....	3	-257.615	-228.000	-212.223
Renholdelse.....	4	-30.230	-29.000	-29.510
Vedligeholdelse løbende.....	5	-90.716	-148.000	-46.559
Administrationsomkostninger.....	6	-124.516	-114.000	-123.645
OMKOSTNINGER.....		-651.088	-667.000	-559.588
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.192.528	1.163.000	1.270.328
Andre finansielle omkostninger.....	7	-518.518	-519.000	-529.099
ÅRETS RESULTAT.....		674.010	644.000	741.229
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		674.010	644.000	741.229
DISPONERET I ALT.....		674.010	644.000	741.229
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		674.010	644.000	741.229
Afdrag på prioritetsgæld.....		-644.273	-644.000	-637.107
LIKVIDITETSRESULTAT.....		29.737	0	104.122

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 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.....		0	5.000
Andre tilgodehavender.....	9	833	300.541
Periodeafgrænsningsposter.....		54.970	55.399
Tilgodehavender.....		55.803	360.940
Likvide beholdninger.....	10	509.522	557.411
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		565.325	918.351
AKTIVER.....		40.647.540	41.000.566

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital.....		4.992.000	4.992.000
Overført resultat.....		-4.623.365	-2.864.305
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		368.635	2.127.695
Andre reserver.....		4.291.707	1.858.637
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		4.291.707	1.858.637
ANDRE RESERVER.....		4.291.707	1.858.637
EGENKAPITAL.....		4.660.342	3.986.332
Prioritetsgæld.....	11	35.156.689	35.808.208
Langfristede gældsforpligtelser.....		35.156.689	35.808.208
Prioritetsgæld.....	11	651.519	644.273
Mellemregning andelshavere ved salg.....		30.601	428.239
Anden gæld.....	12	41.629	25.038
Varmeregnskab.....	13	58.712	59.808
Vandregnskab.....	14	48.048	48.668
Kortfristede gældsforpligtelser.....		830.509	1.206.026
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		35.987.198	37.014.234
PASSIVER.....		40.647.540	41.000.566
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital		
Primo.....	4.992.000	4.992.000
	4.992.000	4.992.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	-2.864.305	-3.605.534
Overførsel til/fra andre poster.....	-2.433.070	0
Rest af årets resultat.....	674.010	741.229
	-4.623.365	-2.864.305
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	368.635	2.127.695
Andre reserver		
Primo.....	1.858.637	1.858.637
Overførsel til/fra andre poster.....	2.433.070	0
	4.291.707	1.858.637
Andre reserver (ikke bunden).....	4.291.707	1.858.637
ANDRE RESERVER.....	4.291.707	1.858.637
EGENKAPITAL.....	4.660.342	3.986.332

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Øvrige indtægter			
Lejeindtægt, festlokale.....	10.000	6.300	1
Rengøring og arbejdsdage.....	26.100	16.100	
	36.100	22.400	
Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	91.752	91.752	2
Bygningsforsikring.....	42.829	42.534	
Forsikring, glas/kumme.....	7.151	7.135	
Forsikring, bestyrelse.....	4.163	4.163	
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	2.116	2.067	
	148.011	147.651	
Forbrugsafgifter			
Elforbrug, fællesarealer.....	86.356	52.713	3
Renovation.....	122.788	106.603	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	28.789	28.597	
Vandforbrug, fælleslokale.....	18.316	21.911	
Rottebekæmpelse.....	1.366	2.399	
	257.615	212.223	
Renholdelse			
Vicevært m. fl.	29.853	27.102	4
Vinduespolering.....	0	1.995	
Øvrig renholdelse.....	377	413	
	30.230	29.510	
Vedligeholdelse løbende			
Tømrer og snedker.....	3.863	-2.641	5
Elektriker.....	0	174	
Maler.....	1.314	0	
Varmeanlæg.....	8.500	23.773	
Service varmeanlæg.....	0	781	
Låseservice.....	3.679	3.062	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	21.314	7.673	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	1.447	0	
Fællesarealer, ude.....	1.525	4.320	
Elevatorservice.....	18.946	9.417	
Fælleslokaler.....	500	0	
Ventilationsanlæg.....	29.628	0	
	90.716	46.559	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	62.530	60.945	
Anden administration.....	1.500	1.500	
Revision.....	24.750	22.750	
Kontorartikler mv.....	2.541	2.168	
Porto/gebyrer/stempel.....	5.621	5.058	
Telefon og internet.....	2.497	2.203	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	2.162	1.049	
Målerpasning og varmeregnskab.....	20.279	12.009	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	2.636	4.113	
Regulering antenneregnskab tidligere år.....	0	11.850	
	124.516	123.645	
Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	1.381	1.981	
Prioritetsrenter.....	517.137	527.118	
	518.518	529.099	
Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		40.082.215	
Kostpris 31. december 2022.....		40.082.215	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		40.082.215	
Ejendommen har i henhold til seneste energimærkning, et energimærke B.			
	2022 kr.	2021 kr.	
Andre tilgodehavender			9
Skattekontoen.....	0	300.000	
Mellemregning med administrator.....	833	541	
	833	300.541	
Likvide beholdninger			10
Nykredit Bank.....	509.522	557.411	
	509.522	557.411	

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	200.872	14.801.000	10.332.874	
Nykredit HS. 22.500.000.....	21.651.481	644.273	316.265	21.007.208	15.743.054	
	36.452.481	644.273	517.137	35.808.208	26.075.928	
				2022	2021	
				kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				651.519	644.273	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				35.156.689	35.808.208	
				35.808.208	36.452.481	
Informationer om indregnede lån						
Obligationslånet med hovedstol på 14.801.000 kr., har en rente på 1,00 % og en restløbetid på 27 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 27 år og 9 måneder.						
Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.						
				2022	2021	
				kr.	kr.	
Anden gæld						12
A-skat og AM-bidrag.....				1.294	1.894	
ATP og sociale udgifter.....				31	0	
Feriepengeforpligtelse.....				206	144	
Skyldig revision.....				25.000	23.000	
Diverse omkostningskreditorer.....				15.098	0	
				41.629	25.038	
Varmeregnskab						13
Indbetalt a conto varme.....				266.490	273.313	
Afholdte varmeudgifter.....				-207.778	-213.505	
				58.712	59.808	
Vandregnskab						14
Indbetalt a conto vand.....				129.912	134.377	
Afholdte vandudgifter.....				-81.864	-85.709	
				48.048	48.668	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Antenneregnskab			15
Indbetalt a conto antenne.....	0	32.922	
Afholdte serviceydelser antenne.....	0	-44.772	
Driftsført antenneregnskab.....	0	11.850	
	0	0	

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, 35.808 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 40.082 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal 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. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.000.000		25.010
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.291.707		1.760
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7	

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

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-1.652	370	336

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.463
K2 Gæld - omsætningsaktiver	17.658
K3 Teknisk andelsværdi	33.121

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	34	19	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	34	19	37

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	173	318	321

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. 368.635.

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 2022.....		368.635
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	61.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>40.082.215</u>	20.917.785
Bogført værdi prioritetsgæld.....	35.808.208	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>26.075.928</u>	9.732.280
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		31.018.700

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:

$$\frac{31.018.700}{4.992.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 6,2137.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

18

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed 101.....	132.000	820.206
Lejlighed 102.....	94.000	584.086
Lejlighed 103.....	94.000	584.086
Lejlighed 104.....	94.000	584.086
Lejlighed 105.....	94.000	584.086
Lejlighed 106.....	94.000	584.086
Lejlighed 107.....	94.000	584.086
Lejlighed 108.....	94.000	584.086
Lejlighed 109.....	141.000	876.129
Lejlighed 110.....	135.000	838.847
Lejlighed 201.....	132.000	820.206
Lejlighed 202.....	94.000	584.086
Lejlighed 203.....	94.000	584.086
Lejlighed 204.....	103.500	643.116
Lejlighed 206.....	103.500	643.116
Lejlighed 207.....	94.000	584.086
Lejlighed 208.....	141.000	876.129
Lejlighed 209.....	135.000	838.847
Lejlighed 301.....	132.000	820.206
Lejlighed 302.....	94.000	584.086
Lejlighed 303.....	94.000	584.086
Lejlighed 304.....	103.500	643.116
Lejlighed 305.....	103.500	643.116
Lejlighed 306.....	94.000	584.086
Lejlighed 307.....	141.000	876.129
Lejlighed 308.....	135.000	838.847
Lejlighed 401.....	132.000	820.206
Lejlighed 402.....	94.000	584.086
Lejlighed 403.....	94.000	584.086
Lejlighed 404.....	94.000	584.086
Lejlighed 405.....	94.000	584.086
Lejlighed 406.....	94.000	584.086
Lejlighed 407.....	94.000	584.086
Lejlighed 408.....	94.000	584.086
Lejlighed 409.....	141.000	876.129
Lejlighed 410.....	135.000	838.847
Lejlighed 501.....	132.000	820.206
Lejlighed 502.....	94.000	584.086
Lejlighed 503.....	94.000	584.086
Lejlighed 504.....	94.000	584.086
Lejlighed 505.....	94.000	584.086
Lejlighed 506.....	94.000	584.086
Lejlighed 507.....	94.000	584.086
Lejlighed 508.....	94.000	584.086
Lejlighed 509.....	141.000	876.129
Lejlighed 510.....	135.000	838.847
	4.992.000	31.018.700

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2023	Regnskab 2022
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.808.000	1.807.516
Øvrige indtægter.....	22.000	36.100
Indtægter.....	1.830.000	1.843.616
Ejendomsskat.....	-92.000	-91.752
Bygningsforsikring.....	-43.000	-42.829
Forsikring, glas/kumme.....	-7.000	-7.151
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-4.163
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	-2.000	-2.116
Renovation.....	-147.000	-122.788
Rottebekæmpelse.....	-1.000	-1.366
Elforbrug, fællesarealer.....	-90.000	-86.356
Varmeforbrug, fælleslokale.....	-30.000	-28.789
Vandforbrug, fælleslokale.....	-20.000	-18.316
Vicevært m.fl.....	-29.000	-29.853
Øvrig renholdelse.....	0	-377
Vedligeholdelse løbende.....	-77.000	-90.716
Administration.....	-64.000	-62.530
Anden administration.....	-2.000	-1.500
Revision.....	-26.000	-24.750
Vinduespolering.....	-2.000	0
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-2.000	-2.636
Målerpasning og varmeregnskab.....	-20.000	-20.279
Porto/gebyrer/stempel.....	-7.000	-5.621
Telefon og internet.....	-2.000	-2.497
Kontorartikler mv.....	0	-2.541
Diverse udgifter/øredifferencer.....	-2.000	-2.162
Renteomkostninger bank.....	-2.000	-1.381
Prioritetsrenter.....	-507.000	-517.137
Omkostninger.....	-1.178.000	-1.169.606
ÅRETS RESULTAT.....	652.000	674.010
Afdrag på prioritetsgæld.....	-652.000	-644.273
Nettoresultat.....	0	29.737
Disponibel beholdning, primo.....	386.335	
Disponibel beholdning, ultimo.....	386.335	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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 Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-28 08:57:26 UTC



Peter Alexander Olsen

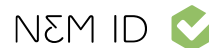
Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: PID:9208-2002-2-954255288349

IP: 181.42.xxx.xxx

2023-03-28 19:08:16 UTC



Julie Deichmann Springborg

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: e011ad3b-7965-4870-8b07-cbc7d7b65716

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-03-30 10:04:55 UTC



Uffe Wichmann

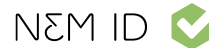
Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: PID:9208-2002-2-662319917871

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-31 05:15:21 UTC



Mina Elisabeth Magnusson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: 634449a3-5763-4fd9-a22a-298b72c9b53d

IP: 185.108.xxx.xxx

2023-04-03 13:18:22 UTC



Rasmus Rafael Texel Schmidt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: 64eef685-f00e-428f-99e8-25dfb6d957e4

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-04-05 10:20:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: XQ4WJ-Q1JE0-TECPX-1TWPY-SJC3N-YDFLQ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-04-05 11:00:32 UTC

NEM ID 

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>