



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 2023

Penneo dokumentnøgle: 4EWH4-QYFWE-XOYXW-WATTH-512LC-YX5ZJ

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	Uffe Wichmann, formand Peter Gebhardt Rønnebæk Jens Bundesen
Administrator	By & Bolig Administration ApS P. Knudsens Gade1 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 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2024

Bestyrelse:

Uffe Wichmann
Formand

Peter Gebhardt Rønnebæk

Jens Bundesen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. 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 2023.

København, den 24. april 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. april 2024

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.....	17.385	14.299			
Foreslået andelsværdi.....	15.463	12.718			
Reserver uden for andelsværdi.....	1.525	1.254			
		Kr. pr. m ²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		901			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		9 %			
Øvrige omkostninger.....		31 %			
Finansielle poster, netto.....		26 %			
Afdrag.....		34 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99 %			
Udvikling i hovedtal	2023	2022	2021	2020	2019
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2019 = index 100).....	89	89	89	89	97
Vedtaget andelskrone.....		6,21	4,91	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 2023 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 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		1.807.516	1.808.000	1.807.516
Øvrige indtægter.....	1	9.500	22.000	36.100
INDTÆGTER.....		1.817.016	1.830.000	1.843.616
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-149.805	-148.000	-148.011
Forbrugsafgifter.....	3	-265.966	-288.000	-257.615
Renholdelse.....	4	-39.428	-31.000	-30.230
Vedligeholdelse løbende.....	5	-170.130	-77.000	-90.716
Administrationsomkostninger.....	6	-140.946	-125.000	-124.516
OMKOSTNINGER.....		-766.275	-669.000	-651.088
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.050.741	1.161.000	1.192.528
Andre finansielle indtægter.....		3.982	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	7	-507.044	-509.000	-518.518
Finansielle poster.....		-503.062	-509.000	-518.518
ÅRETS RESULTAT.....		547.679	652.000	674.010
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		547.679	652.000	674.010
DISPONERET I ALT.....		547.679	652.000	674.010
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		547.679	652.000	674.010
Afdrag på prioritetsgæld.....		-651.519	-652.000	-644.273
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-103.840	0	29.737

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 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	0
Andre tilgodehavender.....		170	833
Periodeafgrænsningsposter.....		61.765	54.970
Tilgodehavender.....		66.935	55.803
Likvide beholdninger.....	9	379.280	509.522
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		446.215	565.325
AKTIVER.....		40.528.430	40.647.540

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital.....		4.992.000	4.992.000
Overført resultat.....		-2.843.609	-4.623.365
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		2.148.391	368.635
Andre reserver.....		3.059.630	4.291.707
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		3.059.630	4.291.707
ANDRE RESERVER.....		3.059.630	4.291.707
EGENKAPITAL.....		5.208.021	4.660.342
Prioritetsgæld.....	10	34.497.843	35.156.689
Langfristede gældsforpligtelser.....		34.497.843	35.156.689
Prioritetsgæld.....	10	658.846	651.519
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	30.601
Anden gæld.....	11	32.649	41.629
Varmeregnskab.....	12	70.402	58.712
Vandregnskab.....	13	60.669	48.048
Kortfristede gældsforpligtelser.....		822.566	830.509
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		35.320.409	35.987.198
PASSIVER.....		40.528.430	40.647.540
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital		
Primo.....	4.992.000	4.992.000
	4.992.000	4.992.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	-4.623.365	-2.864.305
Overførsel til/fra andre poster.....	1.232.077	-2.433.070
Rest af årets resultat.....	547.679	674.010
	-2.843.609	-4.623.365
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	2.148.391	368.635
Andre reserver		
Primo.....	4.291.707	1.858.637
Overførsel til/fra andre poster.....	-1.232.077	2.433.070
	3.059.630	4.291.707
Andre reserver (ikke bunden).....	3.059.630	4.291.707
ANDRE RESERVER.....	3.059.630	4.291.707
EGENKAPITAL.....	5.208.021	4.660.342

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Lejeindtægt, festlokale.....	2.000	10.000	
Rengøring og arbejdsdage.....	7.500	26.100	
	9.500	36.100	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	91.752	91.752	
Bygningsforsikring.....	44.372	42.829	
Forsikring, glas/kumme.....	7.402	7.151	
Forsikring, bestyrelse.....	4.265	4.163	
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	2.014	2.116	
	149.805	148.011	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	76.712	86.356	
Renovation.....	146.468	122.788	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	29.355	28.789	
Vandforbrug, fælleslokale.....	11.946	18.316	
Rottebekæmpelse.....	1.485	1.366	
	265.966	257.615	
Renholdelse			4
Vicevært m. fl.	37.522	29.853	
Vinduespolering.....	0	0	
Øvrig renholdelse.....	1.906	377	
	39.428	30.230	
Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	27.580	0	
Tømrer og snedker.....	1.260	3.863	
Maler.....	0	1.314	
Varmeanlæg.....	8.990	8.500	
Låseservice.....	0	3.679	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	68.371	21.314	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	842	1.447	
Fællesarealer, ude.....	35.234	1.525	
Elevatorservice.....	25.448	18.946	
Fælleslokaler.....	2.405	500	
Ventilationsanlæg.....	0	29.628	
	170.130	90.716	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	65.657	62.530	
Anden administration.....	3.500	1.500	
Revision.....	25.750	24.750	
Kontorartikler mv.....	2.143	2.541	
Porto/gebyrer/stempel.....	6.482	5.621	
Telefon og internet.....	5.319	2.497	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	2.521	2.162	
Målerpasning og varmeregnskab.....	23.225	20.279	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	6.349	2.636	
	140.946	124.516	
Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	0	1.381	
Prioritetsrenter.....	507.044	517.137	
	507.044	518.518	
Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		40.082.215	
Kostpris 31. december 2023.....		40.082.215	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		40.082.215	
Ejendommen har i henhold til seneste energimærkning, et energimærke B.			
	2023 kr.	2022 kr.	
Likvide beholdninger			9
Nykredit Bank.....	379.280	509.522	
	379.280	509.522	

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						10
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit HS. 14.801.000.....	14.801.000	0	200.649	14.801.000	11.027.633	
Nykredit HS. 22.500.000.....	21.007.208	651.519	306.395	20.355.689	16.176.532	
	35.808.208	651.519	507.044	35.156.689	27.204.165	
				2023	2022	
				kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				658.846	651.519	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				34.497.843	35.156.689	
				35.156.689	35.808.208	
Informationer om indregnede lån						
Obligationslånet med hovedstol på 14.801.000 kr., har en rente på 1,00 % og en restløbetid på 26 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 26 år og 9 måneder.						
Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.						
				2023	2022	
				kr.	kr.	
Anden gæld						11
A-skat og AM-bidrag.....				2.889	1.294	
ATP og sociale udgifter.....				0	31	
Feriepengeforpligtelse.....				0	206	
Skyldig revision.....				26.000	25.000	
Diverse omkostningskreditorer.....				3.760	15.098	
				32.649	41.629	
Varmeregnskab						12
Indbetalt a conto varme.....				285.970	266.490	
Afholdte varmeudgifter.....				-215.568	-207.778	
				70.402	58.712	
Vandregnskab						13
Indbetalt a conto vand.....				133.237	129.912	
Afholdte vandudgifter.....				-72.568	-81.864	
				60.669	48.048	

NOTER

Note

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, 35.157 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 40.082 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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	3.059.630		1.254
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

15

	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

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	370	336	273

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.463
K2 Gæld - omsætningsaktiver	17.385
K3 Teknisk andelsværdi	32.848

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	19	37	70
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	19	37	70

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	12 %
---	--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	318	321	325

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. 2.148.391.

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 vurderingen 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 2023.....		2.148.391
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	61.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>40.082.215</u>	20.917.785
Bogført værdi prioritetsgæld.....	35.156.689	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>27.204.165</u>	7.952.524
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		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)

16

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 2024	Regnskab 2023
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.808.000	1.807.516
Forslag til stigning i boligafgift (2,7%).....	48.816	0
Øvrige indtægter.....	20.000	9.500
Indtægter.....	1.876.816	1.817.016
Ejendomsskat.....	-94.323	-91.752
Bygningsforsikring.....	-48.000	-44.372
Forsikring, glas/kumme.....	-8.000	-7.402
Forsikring, bestyrelse.....	-4.500	-4.265
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	-2.000	-2.014
Renovation.....	-172.744	-146.468
Rottebekæmpelse.....	-1.000	-1.485
Elforbrug, fællesarealer.....	-80.000	-76.712
Varme- og vandforbrug, fælleslokale.....	-45.000	-41.301
Vicevært m.fl.....	-38.000	-37.522
Øvrig renholdelse.....	0	-1.906
Vedligeholdelse løbende.....	-308.000	-170.130
Administration.....	-67.627	-65.657
Anden administration.....	-3.500	-3.500
Revision.....	-26.000	-25.750
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-5.000	-6.349
Målerpasning og varmeregnskab.....	-25.000	-23.225
Porto/gebyrer/stempel.....	-3.000	-6.482
Telefon og internet.....	-5.500	-5.319
Kontorartikler mv.....	-8.000	-2.143
Diverse udgifter/øredifferencer.....	-3.000	-2.521
Prioritetsrenter.....	-510.000	-507.044
Renteindtægter, bank.....	0	3.982
Omkostninger.....	-1.458.194	-1.269.337
ÅRETS RESULTAT.....	418.622	547.679
Afdrag på prioritetsgæld.....	-659.000	-651.519
Nettoresultat.....	-240.378	-103.840
Likviditetsforskydning.....	-240.378	
Disponibel beholdning, primo.....	282.495	
Disponibel beholdning, ultimo.....	42.117	

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: By og Bolig/Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-30 14:18:29 UTC



Peter Rønnebæk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: 18d5eede-35c4-4146-a288-bffa2878e280

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-30 18:06:42 UTC



Jens Bundesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: 8a37ce3b-6722-4e91-ad2e-b404bbb15b36

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-05-03 14:27:48 UTC



Uffe Wichmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Thorsgade 95-97

Serienummer: eae8c37f-b4d4-4358-a672-947abb5f018e

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-05 09:02:59 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-05-06 04:08:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4EWH4-QYFWE-XOYXW-WATTH-512LC-YX5ZJ

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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