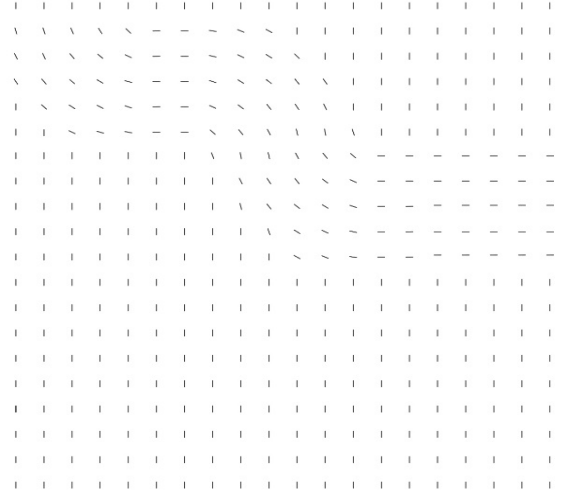




A/B Thorsvej  
Thorsvej 1-56  
4200 Slagelse  
CVR-nr. 32 80 53 10



# Årsrapport 2023

Administrator:  
Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg

# Indholdsfortegnelse

## Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 24

## Foreningsoplysninger

<b>Navn</b>	A/B Thorsvej
<b>Beliggende</b>	Thorsvej 1-56 4200 Slagelse 55fs Slagelse Markjorder
<b>CVR-nummer</b>	32 80 53 10
<b>Bestyrelse</b>	Else Laugesen, formand Liselotte Mortensen Susanne Laugesen Anja Cathrine Røngaard Palle Nielsen
<b>Administrator</b>	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Thomas Helgason
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Forsikringselskab:</b>	Købstædernes Forsikring
<b>Pengeinstitut:</b>	Spar Nord Bank A/S, Slagelse afdeling

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for A/B Thorsvej.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 1. februar 2024

### Bestyrelsen:

---

Else Laugesen, formand

---

Liselotte Mortensen

---

Susanne Laugesen

---

Anja Cathrine Røngaard

---

Palle Nielsen

## Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 1. februar 2024

**Administrator:**

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

---

Thomas Helgason

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Thorsvej.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Thorsvej for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale Ethics Standards Board for Accountants- internationale retningslinjer for revisorers 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

## Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 den øverste ledelse 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.

Aalborg, den 1. februar 2024

### **Redmark**

#### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 29 44 27 89

---

Henrik Hougaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-NR. 16553

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Thorsvej er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt 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 evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og udbytte vedrørende Stjerneinvest fri, hvor kurtage og depotgebyrer er modregnet, så det er nettoudbyttet, der er indregnet under finansielle indtægter.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld samt betalinger på rentesikringsaftale (renteswap).

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner 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 (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris, og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer til basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

### Bankgæld

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsaelden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.295.800	1.295.800	1.288.600
Øvrige indtægter	2	7.150	1.400	1.800
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.302.950</b>	<b>1.297.200</b>	<b>1.290.400</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	393.315	409.300	419.932
Renholdelse og udenomsarealer	4	130.518	135.000	22.266
Vedligeholdelse, løbende	5	142.390	170.700	185.639
Administrations- og foreningsomkostninger	6	129.921	144.900	111.504
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>796.143</b>	<b>859.900</b>	<b>739.341</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		506.807	437.300	551.059
Finansielle indtægter	7	560	0	0
Finansielle omkostninger	8	310.745	304.300	306.899
<b>Finansielle poster netto</b>		<b>310.185</b>	<b>304.300</b>	<b>306.899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>196.622</b>	<b>133.000</b>	<b>244.160</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, henlæggelse		6.000.000	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-5.803.378	133.000	244.160
<b>Disponeret i alt</b>		<b>196.622</b>	<b>133.000</b>	<b>244.160</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat		196.622	133.000	244.160
Betalte prioritetsafdrag		-131.284	-133.000	-129.181
<b>Likviditetsresultat i alt</b>		<b>65.338</b>	<b>0</b>	<b>114.979</b>

## Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommens værdi	9	32.663.185	32.663.185
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>32.663.185</b>	<b>32.663.185</b>
Renteswap	13	195.559	473.748
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>195.559</b>	<b>473.748</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.858.744</b>	<b>33.136.933</b>
Renteswap	13	97.779	157.915
Andre tilgodehavender	10	101	0
Periodeafgrænsningsposter		37.846	24.249
<b>Tilgodehavender</b>		<b>135.727</b>	<b>182.164</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b>1.478.552</b>	<b>465.460</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.614.279</b>	<b>647.624</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.473.023</b>	<b>33.784.557</b>

## Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		5.149.000	5.149.000
Overført resultat m.v.		<u>6.895.875</u>	<u>12.457.578</u>
		<b><u>12.044.875</u></b>	<b><u>17.606.578</u></b>
<b>Andre reserver</b>			
Henlæggelse		6.000.000	0
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		<u>1.220.000</u>	<u>1.800.000</u>
<b>Andre reserver</b>		<b><u>7.220.000</u></b>	<b><u>1.800.000</u></b>
<b>Egenkapital og reserver</b>		<b><u>19.264.875</u></b>	<b><u>19.406.578</u></b>
Prioritetsgæld	12	<u>14.082.428</u>	<u>14.217.633</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.082.428</u></b>	<b><u>14.217.633</u></b>
Prioritetsgæld	12	135.122	131.200
Andelsoverdragelser mm.		964.905	-4.800
Øvrig gæld	14	<u>25.693</u>	<u>33.946</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.125.720</u></b>	<b><u>160.346</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.208.148</u></b>	<b><u>14.377.979</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>34.473.023</u></b>	<b><u>33.784.557</u></b>
<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>	15		
<b>Nøgleoplysninger</b>	16		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	17		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Andelsindskud</b>	<b><u>5.149.000</u></b>	<b><u>5.149.000</u></b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	12.457.578	12.650.236
Ændring i basisværdi, renteswap	-338.325	1.363.182
Afdrag lån	131.284	129.181
Sikringsfond, henlæg til kursregulering	580.000	-1.800.000
Rest af årets resultat	-5.934.662	114.979
	<b><u>6.895.875</u></b>	<b><u>12.457.578</u></b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>12.044.875</u></b>	<b><u>17.606.578</u></b>
<b>Henlæggelse</b>		
Reserve primo	0	0
Årets bevægelse	6.000.000	0
	<b><u>6.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Sikringsfond, henlæg til kursregulering</b>		
Reserve primo	1.800.000	0
Årets bevægelse	-580.000	1.800.000
	<b><u>1.220.000</u></b>	<b><u>1.800.000</u></b>
<b>Andre reserver</b>	<b><u>7.220.000</u></b>	<b><u>1.800.000</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>19.264.875</u></b>	<b><u>19.406.578</u></b>

## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023  kr.	Budget 2023 (ej revideret)  kr.	Realiseret 2022  kr.
<b>Note 1. Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	1.295.800	1.295.800	1.288.600
	<b>1.295.800</b>	<b>1.295.800</b>	<b>1.288.600</b>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Ventelistegebyr	1.150	1.400	1.800
P-plads	1.000	0	0
Ekstraordinær salg	5.000	0	0
	<b>7.150</b>	<b>1.400</b>	<b>1.800</b>
<b>Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskat	218.788	218.800	218.788
Renovation	144.078	142.100	135.276
Forsikringer	48.289	63.000	45.084
Vand/kloak	944	1.000	766
Fællesbelysning	-18.784	-15.600	20.018
	<b>393.315</b>	<b>409.300</b>	<b>419.932</b>
<b>Note 4. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Viceværtordning	97.369	95.000	0
Container	0	4.000	0
Snerydning og saltning	33.149	36.000	22.266
	<b>130.518</b>	<b>135.000</b>	<b>22.266</b>
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	160.700	0
Nyanskaffelser	0	0	5.082
Vvs	91.802	0	52.466
Maler	0	0	2.112
Kloak/faldstammer	1.297	0	0
Fællesarealer	47.944	10.000	94.835
Diverse	740	0	31.144
Låse og nøgler	607	0	0
	<b>142.390</b>	<b>170.700</b>	<b>185.639</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023  kr.	Budget 2023 (ej revideret)  kr.	Realiseret 2022  kr.
<b>Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Revision	10.250	15.000	14.625
Administrationshonorar	54.720	61.400	59.650
Betalingservicegebyr (MPS)	2.861	0	0
Kontorhold, gebyrer	7.698	7.500	5.521
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>75.529</u>	<u>83.900</u>	<u>79.796</u>
Rådgivende ingeniør	24.995	25.000	0
Bestyrelsesgodtgørelse	10.000	10.000	9.000
Kontingenter	8.731	9.000	11.778
Generalforsamling, møder, arrangementer	7.392	13.500	10.438
Blomster, gaver	0	500	492
Internet	3.274	3.000	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>54.392</u>	<u>61.000</u>	<u>31.708</u>
	<b><u>129.921</u></b>	<b><u>144.900</u></b>	<b><u>111.504</u></b>
<b>Note 7. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter	560	0	0
	<b><u>560</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	424.870	371.600	89.563
Prioritetsbidrag	64.349	64.300	64.934
Rentesikring	-178.550	-131.600	151.930
Øvrige renteudgifter	75	0	472
	<b><u>310.745</u></b>	<b><u>304.300</u></b>	<b><u>306.899</u></b>



## Noter til balance pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Note 9. Ejendommens værdi</b>		
Kostpris pr. 31. december	<u>32.663.185</u>	<u>32.663.185</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>32.663.185</u>	<u>32.663.185</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>
<b>Note 10. Andre filgodehavender</b>		
Øvrige filgodehavender	<u>101</u>	<u>0</u>
	<u><b>101</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Note 11. Likvide beholdninger</b>		
Spar Nord Bank 9383-2050360345	1.308.030	0
Spar Nord Bank 9383-2050364278	5.602	0
Spar Nord Bank 9383-2050371436	-214	0
Nordea 2186-5497876054	<u>165.134</u>	<u>465.460</u>
	<u><b>1.478.552</b></u>	<u><b>465.460</b></u>

## Noter til balance pr. 31. december 2023

### Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
Nordea Kredit, opr. 10.042.000	401.178	0	10.071.122	10.042.000	10.042.000
Nordea Kredit, opr. 4.751.000	88.041	131.284	3.535.096	4.175.550	4.306.833
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>14.217.550</u>	<u>14.348.833</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-611.332	-852.524
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>489.219</b>	<b>131.284</b>	<b>13.606.218</b>	<b>13.606.218</b>	<b>13.496.309</b>

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>		
Kort del af gæld (under 1 år)	135.122	131.200
Lang del af gæld (mere end 1 år)	14.082.428	14.217.633
	<u>14.217.550</u>	<u>14.348.833</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	13.509.593	13.655.092

#### Informationer om indregnede låne:

Nordea Kredit, opr. 10.042.000

CIBOR6, rente pt. 4,08 %, restløbetid 23 år, afdragsfrihed indtil 31. december 2026

Nordea Kredit, opr. 4.751.000

Kontant annuitet, rente 1,5 %, restløbetid 25 år og 6 måneder

### Note 13. Renteswap, basisværdi

Rentesikringsaftale Nordea Bank	-293.338	-631.663
<b>Renteswap i alt</b>	<b>-293.338</b>	<b>-631.663</b>

#### Specifikation af renteswap i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	-97.779	-157.915
Lang del (mere end 1 år)	-195.559	-473.748
	<u>-293.338</u>	<u>-631.663</u>
Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	<u>0</u>	<u>0</u>

Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftalen om renteombytning til fast rente 1,71 pct. P.a.

Sikrer Nordea Kredit lånet, oprindeligt kr. 10.042.000. Udløb 30. december 2026

### Note 14. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	25.693	33.946
	<u>25.693</u>	<u>33.946</u>

## **Noter til balance pr. 31. december 2023**

### **Note 15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 14.793.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 32.663.185.

#### **Ydelsesstøtte**

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 10.882.132,59, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

#### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Flt. nr. E1 og E2.

#### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter til balance pr. 31. december 2023

### Note 16. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Thorsvej anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	38	3.696
B6	I alt	38	3.696

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1985-1986

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	57.000.000	15.422

## Noter til balance pr. 31. december 2023

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23  kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.220.000	1.953

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	107.983	x 12 /	3.696	351
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	3.696	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	3.696	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	42	67	53

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.303	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.678	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	10.981	K1 + K2

## Noter til balance pr. 31. december 2023

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	76	56	39
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	76	56	39

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	53		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	34	35	36

## Noter til balancen for 2023

### Note 17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi), samt foreningens vedtægter.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 28. juni 2020 vurderet af Erik Jacobsen, Valuar, ejendomsmægler MDE. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 57.000.000 kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6 pct. inkl. inflation.

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		12.044.875
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til valuarvurdering, fastholdt	57.000.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>32.663.185</u>	24.336.815
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.217.550	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-13.606.218</u>	<u>611.332</u>
Reguleret egenkapital		<u>36.993.022</u>
Reguleret egenkapital	<u>36.993.022</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>5.149.000</u>	<u><b>7.1845</b></u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Opr. indskud</b>	<b>Handelsværdi</b>
38	135.500	973.501
38	5.149.000	36.993.022

## Bilag til note 17

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Thorsvej 1	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 2	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 3	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 4	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 5	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 6	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 7	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 8	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 9	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 10	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 11	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 12	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 13	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 14	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 15	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 16	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 17	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 18	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 19	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 20	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 22	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 24	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 26	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 28	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 30	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 32	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 34	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 36	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 38	98 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 40	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 42	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 44	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 46	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 48	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 50	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 52	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 54	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
Thorsvej 56	96 m <sup>2</sup>	135.500	973.501
	<b>3.696 m<sup>2</sup></b>	<b>5.149.000</b>	<b>36.993.022</b>