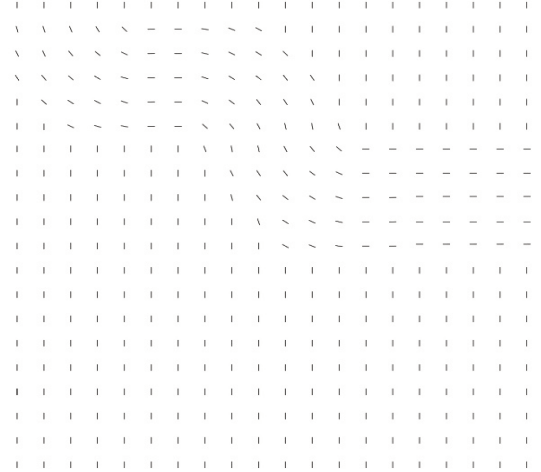




spar nord

Ejendomsadministration

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



Årsrapport 2024

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 25

Foreningsoplysninger

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 tabrisici 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 5. februar 2025

Bestyrelsen:

Elsé Laugesen, formand

Liselotte Mortensen

Susanne Laugesen

Anja Cathrine Røngaard

Palle Nielsen

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 5. februar 2025

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

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 5. februar 2025

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 eventuelle andre indeståender, samt kursgevinst ved ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld).

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld.

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 nominal 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).

"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.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

"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.

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

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.406.000	1.406.000	1.295.800
Øvrige indtægter	2	2.150	2.000	7.150
Indtægter i alt		1.408.150	1.408.000	1.302.950
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	410.591	455.000	393.315
Renholdelse og udenomsarealer	4	114.034	115.000	130.518
Vedligeholdelse, løbende	5	234.527	262.000	142.390
Administrations- og foreningsomkostninge	6	102.599	102.000	129.921
Omkostninger i alt		861.750	934.000	796.143
Resultat før finansielle poster		546.400	474.000	506.807
Finansielle indtægter	7	1.110.018	0	560
Finansielle omkostninger	8	687.845	474.000	310.745
Finansielle poster netto		422.173	474.000	310.185
Årets resultat		968.572	0	196.622
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, henlæggelse		127.000	127.000	6.000.000
Anvendt fra reserve, henlæggelse		127.000	127.000	0
Overført til reserve, grundskyld		54.019	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		914.553	0	-5.803.378
Disponeret i alt		968.572	0	196.622
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		968.572	0	196.622
Kurstab/låneomkostninger ved låneomlægning		196.065	0	0
Betalte prioritetsafdrag		-24.774	0	-131.284
Likviditetsresultat i alt		1.139.863	0	65.338

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	<u>32.663.185</u>	<u>32.663.185</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>32.663.185</u>	<u>32.663.185</u>
Renteswap	13	<u>0</u>	<u>195.559</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>195.559</u>
Anlægsaktiver		<u>32.663.185</u>	<u>32.858.744</u>
Renteswap	13	0	97.779
Andre tilgodehavender	10	12.058	101
Periodeafgrænsningsposter		39.183	37.846
Tilgodehavender		<u>51.241</u>	<u>135.727</u>
Likvide beholdninger	11	<u>718.527</u>	<u>1.478.552</u>
Omsætningsaktiver		<u>769.767</u>	<u>1.614.279</u>
Aktiver		<u>33.432.952</u>	<u>34.473.023</u>

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.149.000	5.149.000
Overført resultat m.v.		8.737.090	6.895.875
		<u>13.886.090</u>	<u>12.044.875</u>
Andre reserver			
Henlæggelse		6.000.000	6.000.000
Henlæggelse grundskyld		54.019	0
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		0	1.220.000
Andre reserver		<u>6.054.019</u>	<u>7.220.000</u>
Egenkapital og reserver		<u>19.940.109</u>	<u>19.264.875</u>
Prioritetsgæld	12	13.465.000	14.082.428
Langfristede gældsforpligtelser		<u>13.465.000</u>	<u>14.082.428</u>
Prioritetsgæld	12	0	135.122
Andelsoverdragelser mm.		0	964.905
Øvrig gæld	14	27.843	25.693
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>27.843</u>	<u>1.125.720</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.492.843</u>	<u>15.208.148</u>
Passiver		<u>33.432.952</u>	<u>34.473.023</u>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	<u>5.149.000</u>	<u>5.149.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	6.895.875	12.457.578
Ændring i basisværdi, renteswap	-293.338	-338.325
Afdrag lån	24.774	131.284
Sikringsfond, henlæg til kursregulering	1.220.000	580.000
Rest af årets resultat	889.779	-5.934.662
	<u>8.737.090</u>	<u>6.895.875</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>13.886.090</u>	<u>12.044.875</u>
Henlæggelse		
Reserve primo	6.000.000	0
Årets bevægelse	0	6.000.000
	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Henlæggelse grundskyld		
Reserve primo	0	0
Årets bevægelse	54.019	0
	<u>54.019</u>	<u>0</u>
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	1.220.000	1.800.000
Årets bevægelse	-1.220.000	-580.000
	<u>0</u>	<u>1.220.000</u>
Andre reserver	<u>6.054.019</u>	<u>7.220.000</u>
Egenkapital i alt	<u>19.940.109</u>	<u>19.264.875</u>

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.406.000	1.406.000	1.295.800
	1.406.000	1.406.000	1.295.800
Note 2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	1.150	2.000	1.150
P-plads	1.000	0	1.000
Ekstraordinær salg	0	0	5.000
	2.150	2.000	7.150
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	168.414	218.000	218.788
Renovation	164.274	164.000	144.078
Forsikringer	67.498	55.000	48.289
Vand/kloak	946	1.000	944
Fællesbelysning	9.458	17.000	-18.784
	410.591	455.000	393.315
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtordning	86.875	90.000	97.369
Snerydning og saltning	27.159	25.000	33.149
	114.034	115.000	130.518
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	97.000	0
Vvs	27.948	0	91.802
Elektriker	20.563	20.000	0
Tømrer	108.651	110.000	0
Kloak/faldstammer	4.211	0	1.297
Fællesarealer	73.154	35.000	47.944
Låse og nøgler	0	0	607
Diverse	0	0	740
	234.527	262.000	142.390

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	8.975	12.000	10.250
Administrationshonorar	49.921	50.000	54.720
Betalingservicegebyr (MPS)	9.840	2.000	2.861
Kontorhold, gebyrer	6.314	7.500	7.698
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>75.050</u>	<u>71.500</u>	<u>75.529</u>
Rådgivende ingeniør	0	0	24.995
Bestyrelsesgodtgørelse	10.000	10.000	10.000
Kontingenter	8.911	9.000	8.731
Generalforsamling, møder, arrangementer	4.650	8.000	7.392
Blomster, gaver	714	500	0
Internet	3.274	3.000	3.274
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>27.549</u>	<u>30.500</u>	<u>54.392</u>
	<u>102.599</u>	<u>102.000</u>	<u>129.921</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	2.393	0	560
Kursgevinst	1.107.625	0	0
	<u>1.110.018</u>	<u>0</u>	<u>560</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	421.451	404.500	424.870
Prioritetsbidrag	70.322	69.500	64.349
Rentesikring	0	0	-178.550
Øvrige renteudgifter	7	0	75
Kurstab/låneomkostning ved låneomlægning	196.065	0	0
	<u>687.845</u>	<u>474.000</u>	<u>310.745</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>32.663.185</u>	<u>32.663.185</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>32.663.185</u>	<u>32.663.185</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>
Note 10. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	2.063	101
Andelsoverdragelser mm.	9.995	0
	<u>12.058</u>	<u>101</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9383-2050360345	707.239	1.308.030
Spar Nord Bank 9383-2050364278	7.670	5.602
Spar Nord Bank 9383-2050371436	3.618	-214
Nordea 2186-5497876054	0	165.134
	<u>718.527</u>	<u>1.478.552</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024	2023
Nordea Kredit, opr. 10.042.000	89.981	0	0	0	10.042.000
Nordea Kredit, opr. 4.751.000	16.130	24.774	0	0	4.175.550
DLR Kredit, opr. 13.465.000	385.663	0	13.794.694	13.465.000	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>13.465.000</u>	<u>14.217.550</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				329.694	-852.524
Prioritetsgæld i alt	491.773	24.774	13.794.694	<u>13.794.694</u>	<u>13.365.026</u>

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	135.122
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>13.465.000</u>	<u>14.082.428</u>
	<u>13.465.000</u>	<u>14.217.550</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	13.465.000	13.509.593

Informationer om indregnede lån:

DLR Kredit, opr. 13.465.000

Rentetilpasningslån, rente pt. 2,9735%, F5 refinansiering april 2029, bidragsats 0,5250% inkl. fordelskunderabat, restløbetid 29 år, afdragsfrihed indtil 2034, inkonverterbart, obligationsrestgæld kr. 14.565.064 og kontantrestgæld kr. 13.465.000.

Note 13. Renteswap, basisværdi

Rentesikringsaftale Nordea Bank	0	-293.338
Renteswap i alt	<u>0</u>	<u>-293.338</u>

Specifikation af renteswap i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	0	-97.779
Lang del af gæld (mere end 1 år)	0	-195.559
	<u>0</u>	<u>-293.338</u>
Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	<u>0</u>	<u>195.557</u>

Note 14. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	27.843	25.693
	<u>27.843</u>	<u>25.693</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 13.465.000, 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, Feltnr. 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.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.506.782 pr. forsikringsår.

Noter til balance pr. 31. december 2024

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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal 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. 31.12.24 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 2024

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.054.019	1.638

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

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	117.167	x 12 /	3.696	380
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)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	67	53	262

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.252	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.442	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.695	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	39	63
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	56	39	63

	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)	59

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	35	36	7

Noter til balancen for 2024

Note 17. Beregning af andelsværdi

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

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.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		13.886.090
<i>Korrekationer 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	13.465.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-13.794.694</u>	-329.694
Reguleret egenkapital		<u>37.893.211</u>
Reguleret egenkapital	<u>37.893.211</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.149.000	<u>7,3593</u>

Noter til balancen for 2024

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		13.886.090
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Regnskabsmæssig værdi ejendom	32.663.185	
- reguleret (indekseret) offentlig vurdering	<u>57.385.947</u>	24.722.762
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.465.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-13.794.694</u>	-329.694
Reguleret egenkapital		<u>38.279.158</u>
Reguleret egenkapital	<u>38.279.158</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.149.000	<u>7.4343</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2023 kr. 47.000.000, der i henhold til § 5, stk. 2, litra d i Lov om andelsboligforeninger, er reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks for oktober 2012 til oktober 2024 svarende til kr. $47.000.000/98,2*119,9 = \text{kr. } 57.385.947$.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 7,3593 jf. litra b.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handelsværdi	(indekseret) Offentlig vurdering
38	135.500	997.190	1.007.346
38	5.149.000	37.893.211	38.279.158

Bilag til note 17

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Thorsvej 1	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 2	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 3	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 4	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 5	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 6	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 7	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 8	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 9	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 10	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 11	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 12	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 13	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 14	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 15	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 16	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 17	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 18	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 19	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 20	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 22	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 24	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 26	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 28	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 30	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 32	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 34	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 36	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 38	98 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 40	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 42	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 44	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 46	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 48	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 50	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 52	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 54	96 m ²	135.500	997.190
Thorsvej 56	96 m ²	135.500	997.190
	3.696 m²	5.149.000	37.893.211

Liselotte Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Liselotte Merete Mortensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)
ID: 9316346a-5e88-4817-8006-6b9f790c19b3
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 12:11:49
Underskrevet med MitID



Susanne Laugesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Susanne Laugesen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)
ID: 0641332a-cec3-499b-99a2-34f2a89e5f1e
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2025 kl.: 19:48:26
Underskrevet med MitID



Else Laugesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Else Laugesen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)
ID: 7ad63e0d-9108-4611-aba9-812952245155
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2025 kl.: 13:11:47
Underskrevet med MitID



Anja Cathrine Røngaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anja Cathrine Røngaard
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)
ID: b3119488-caa2-4a8d-ab37-3b47eb0f7d7a
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2025 kl.: 14:03:32
Underskrevet med MitID



Palle Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Palle Bleeg Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)
ID: b27dae68-0b85-4836-9344-e07f0b4bfd6
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2025 kl.: 11:06:23
Underskrevet med MitID



Thomas Helgason

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Suersak Helgason
Administrator
ID: d7dcd444-845a-41e1-951b-633e2f5aba9c
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2025 kl.: 09:44:30
Underskrevet med MitID



Henrik Hougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2025 kl.: 14:08:46
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.