

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

UDKAST

Årsrapport 2025

Administrator:
Nordstjernens Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	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	Nordstjernens Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Thomas Helgason
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Codan Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Slagelse afdeling

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den / 2026

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 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den / 2026

Administrator:

Nordstjernens 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 2025 til 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 / 2026

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 grund- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, 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.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 fortsat 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).

"Andre reserver" omfatter reservede 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 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16.

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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.444.000	1.444.000	1.406.000
Øvrige indtægter	2	2.100	2.000	2.150
Indtægter i alt		1.446.100	1.446.000	1.408.150
Omkostninger				
Grundskyld og forbrugsudgifter	3	412.367	403.000	410.591
Renholdelse og udenomsarealer	4	125.973	130.500	114.034
Vedligeholdelse, løbende	5	111.402	151.500	234.527
Administrations- og foreningsomkostninger	6	101.189	109.000	102.599
Omkostninger i alt		750.932	794.000	861.750
Resultat før finansielle poster		695.168	652.000	546.400
Finansielle indtægter	7	277	0	1.110.018
Finansielle omkostninger	8	471.078	471.000	687.845
Finansielle poster netto		470.801	471.000	-422.173
Årets resultat		224.367	181.000	968.572
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, henlæggelse		127.000	0	127.000
Anvendt fra reserve, henlæggelse		0	0	127.000
Overført til reserve, grundskyld		54.019	0	54.019
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		43.348	181.000	914.553
Disponeret i alt		224.367	181.000	968.572
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		224.367	181.000	968.572
Kurstab/låneomkostninger ved låneomlægning		0	0	196.065
Betalte prioritetsafdrag		0	0	-24.774
Likviditetsresultat i alt		224.367	181.000	1.139.863

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	32.663.185	32.663.185
Materielle anlægsaktiver		32.663.185	32.663.185
Anlægsaktiver		32.663.185	32.663.185
Andre tilgodehavender	10	0	12.058
Periodeafgrænsningsposter		32.161	39.183
Tilgodehavender		32.161	51.241
Likvide beholdninger	11	2.122.481	718.527
Omsætningsaktiver		2.154.641	769.767
Aktiver		34.817.826	33.432.952

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.149.000	5.149.000
Overført resultat m.v.		8.780.438	8.737.090
		13.929.438	13.886.090
Andre reserver			
Henlæggelse		6.127.000	6.000.000
Henlæggelse grundskyld		108.038	54.019
Andre reserver		6.235.038	6.054.019
Egenkapital og reserver		20.164.477	19.940.109
Prioritetsgæld	12	13.465.000	13.465.000
Langfristede gældsforpligtelser		13.465.000	13.465.000
Andelsoverdragelser mm.		1.166.678	0
Øvrig gæld	13	21.672	27.843
Kortfristede gældsforpligtelser		1.188.350	27.843
Gældsforpligtelser		14.653.350	13.492.843
Passiver		34.817.826	33.432.952
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud	5.149.000	5.149.000
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	8.737.090	6.895.875
Ændring i basisværdi, renteswap	0	-293.338
Afdrag lån	0	24.774
Sikringsfond, henlæg til kursregulering	0	1.220.000
Rest af årets resultat	43.348	889.779
	8.780.438	8.737.090
Egenkapital før andre reserver	13.929.438	13.886.090
Henlæggelse		
Reserve primo	6.000.000	6.000.000
Årets bevægelse	127.000	0
	6.127.000	6.000.000
Henlæggelse grundskyld		
Reserve primo	54.019	0
Årets bevægelse	54.019	54.019
	108.038	54.019
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	0	1.220.000
Årets bevægelse	0	-1.220.000
	0	0
Andre reserver	6.235.038	6.054.019
Egenkapital i alt	20.164.477	19.940.109

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.444.000	1.444.000	1.406.000
	1.444.000	1.444.000	1.406.000
Note 2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	1.100	2.000	1.150
P-plads	1.000	0	1.000
	2.100	2.000	2.150
Note 3. Grundskyld og forbrugsudgifter			
Grundskyld	166.498	166.500	168.414
Renovation	172.245	166.000	164.274
Forsikringer	67.256	61.500	67.498
Vand/kloak	979	1.000	946
Fællesbelysning	5.389	8.000	9.458
	412.367	403.000	410.591
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtordning	95.219	100.000	86.875
Snerydning og saltning	30.755	30.500	27.159
	125.973	130.500	114.034
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	151.500	0
Vvs	94.073	0	27.948
Elektriker	8.129	0	20.563
Tømrer	179	0	108.651
Maler	570	0	0
Kloak/faldstammer	0	0	4.211
Fællesarealer	8.451	0	73.154
	111.402	151.500	234.527

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	8.725	12.000	8.975
Administrationshonorar	51.931	52.000	49.921
Betalingservicegebyr (MPS)	6.203	6.000	9.840
Kontorhold, gebyrer	6.975	7.500	6.314
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>73.834</u>	<u>77.500</u>	<u>75.050</u>
Bestyrelsesgodtgørelse	10.000	10.000	10.000
Kontingenter	9.291	9.000	8.911
Generalforsamling, møder, arrangementer	4.383	8.000	4.650
Blomster, gaver	478	500	714
Hjemmeside	3.204	4.000	3.274
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>27.356</u>	<u>31.500</u>	<u>27.549</u>
	<u>101.189</u>	<u>109.000</u>	<u>102.599</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	277	0	2.393
Kursgevinst	0	0	1.107.625
	<u>277</u>	<u>0</u>	<u>1.110.018</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	400.387	400.500	421.451
Prioritetsbidrag	70.691	70.500	70.322
Øvrige renteudgifter	0	0	7
Kurstab/låneomkostning ved låneomlægning	0	0	196.065
	<u>471.078</u>	<u>471.000</u>	<u>687.845</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 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	0	2.063
Andelsoverdragelser mm.	0	9.995
	<u>0</u>	<u>12.058</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9383-2050360345	2.109.693	707.239
Spar Nord Bank 9383-2050364278	10.273	7.670
Spar Nord Bank 9383-2050371436	2.515	3.618
	<u>2.122.481</u>	<u>718.527</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
DLR Kredit, opr. 13.465.000	471.078	0	13.701.758	13.465.000	13.465.000
Pantebrevsrestgæld				<u>13.465.000</u>	<u>13.465.000</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				236.758	329.694
Prioritetsgæld i alt	471.078	0	13.701.758	13.701.758	13.794.694

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>13.465.000</u>	<u>13.465.000</u>
	13.465.000	13.465.000
Restgæld efter 5 år, afrundet	13.465.000	13.465.000

Informationer om indregnede lån:

DLR Kredit, opr. 13.465.000

Rentetilpasningslån, rente pt. 2,9735%, F5 refinansiering april 2029, bidragssats 0,5250% inkl. fordelskunderabat, restløbetid 28 år, afdragsfrihed indtil 2034, inkonverterbart, obligationsrestgæld kr. 14.310.371 og kontantrestgæld kr. 13.465.000.

Note 13. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	21.672	27.843
	<u>21.672</u>	<u>27.843</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 14. 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. 36.663.185.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 10.882.133, 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 2025

Note 15. 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. 336 af 20. marts 2025 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 vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		x		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	28. juni 2020			

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

Noter til balance pr. 31. december 2025

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 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
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.235.038	1.687

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (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 finglyst 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	120.333 x 12 /	3.696 391
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)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	53	262	61

Noter til balance pr. 31. december 2025

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.289	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.382	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.671	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	63	30
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	39	63	30

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	36	7	0

Noter til balancen for 2025

Note 16. 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 besluttet 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.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		13.929.438
<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	13.465.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-13.701.758</u>	-236.758
Reguleret egenkapital		<u>38.029.496</u>
Reguleret egenkapital	<u>38.029.496</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.149.000	<u>7.3858</u>

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		13.929.438
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	58.678.208	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>32.663.185</u>	26.015.023
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.465.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-13.701.758</u>	-236.758
Reguleret egenkapital		<u>39.707.703</u>
Reguleret egenkapital	<u>39.707.703</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.149.000	<u>7.7117</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2025 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 2025 svarende til kr. $47.000.000/98,2 \cdot 122,6 =$ kr. 58.678.208.

Noter til balancen for 2025

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 7,3858.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handels- værdi	(indekseret) Offentlig vurdering
38	135.500	1.000.776	1.044.940
38	5.149.000	38.029.496	39.707.703

Bilag til note 16

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Thorsvej 1	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 2	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 3	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 4	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 5	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 6	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 7	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 8	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 9	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 10	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 11	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 12	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 13	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 14	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 15	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 16	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 17	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 18	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 19	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 20	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 22	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 24	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 26	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 28	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 30	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 32	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 34	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 36	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 38	98 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 40	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 42	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 44	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 46	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 48	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 50	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 52	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 54	96 m ²	135.500	1.000.776
Thorsvej 56	96 m ²	135.500	1.000.776
	3.696 m²	5.149.000	38.029.496