

Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13

Thorsgade 3-13, 2200 København N

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling den 18. februar 2020.

Dirigent

Foreningsoplysninger mv.	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Foreningen

Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13
Thorsgade 3-13
2200 København N
Regnskabsår: 01.10 - 30.09
CVR-nr: 21 43 73 28

Bestyrelse

René Petersen
Asbjørn Boye Knudsen
Pernille Yde
Katrine Lassen Jørgensen
Kristian Dahl Hansen
Jacob Trans Bach

Revision

Revisions-Partner
registrerede revisorer

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13 for regnskabsåret 2018/19.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 1 I og 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30/9 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2018 - 30/9 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Vi indstiller årsrapportens til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 18. februar 2020.

Bestyrelsen

René Petersen

Asbjørn Boye Knudsen

Pernille Yde

Katrine Lassen Jørgensen

Kristian Dahl Hansen

Jacob Trans Bach

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Thorsgade 3-13 for regnskabsåret 1/10 2018 – 30/9 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2018 – 30/9 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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:

- 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Skanderborg den 18. februar 2020

Revisions-Partner, registrerede revisorer

cvr.nr. 6930 5210

Henrik H. Kastbjerg

registreret revisor

mne 34442

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, andelsboligloven § 5 stk. 1 I, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 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, at give oplysning om andelens værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelse er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvervidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegbyrer 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.

Vedligeholdelse

Beløb til fremtidig vedligeholdelse omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse i balancen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursregulering mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelsen nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noen visse supplende nøgletal, der informerer om foreningens

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
		2018/19	2019/20	2017/18
		kr.	kr.	kr.
Boligafgifter		2.248.735	2.249.000	2.204.642
Vaskerindtægter		12.932	13.000	18.718
Øvrige indtægter	1	89.972	90.000	51.070
Indtægter i alt		2.351.639	2.352.000	2.274.430
Ejendomsskat		-217.832	-225.000	-276.880
Forsikringer		-74.327	-80.000	-64.713
Vandafgift		-91.940	-100.000	-80.922
EI		-38.411	-40.000	-26.912
Renholdelse	2	-303.686	-424.000	-165.390
Vedligeholdelse, løbende	3	-244.338	-120.000	-280.588
Vedligeholdelse, genopretning og renoveri	4	-12.500	0	-753.067
Boligernes driftsudgifter		-983.035	-989.000	-1.648.472
Administrationshonorar		-94.490	-110.000	-130.115
Varmeregnskabshonorar		-13.446	-16.000	-14.711
Revision		-21.027	-17.000	-21.000
Gebyr mv.		-8.202	-9.000	-5.288
Vedligeholdelse, genopretning og renoveri	5	-130.485	-133.000	-81.773
Administrationsudgifter		-267.649	-285.000	-252.887
Udgifter i alt		-1.250.684	-1.274.000	-1.901.359
Omk. Vedr. lån		-48.898	0	0
Omk. Vedr. tinglysning		-3.280	0	0
Kursregulering		-376.315	0	0
Prioritetsrenter og bidrag		-422.827	-423.000	-434.593
Andre renteudgifter		-18	0	0
Kassekredit renter		0	0	173
Årets resultat		249.616	655.000	-61.695
Resultatet foreslås overført til reservefond				
Forslag til resultatdisponering :				
Betalte afdrag		335.068	350.000	435.580
Reserveret til værdiforrigelse af ejendom		235.152	0	0
Overført resultat		-320.604	305.000	-497.275
Overskud overført til næste år		249.616	655.000	-61.695

	Note	30.09.19 kr.	30.09.18 kr.
AKTIVER			
Ejendom	6	69.220.000	69.200.000
Materielle anlægsaktiver		69.220.000	69.200.000
Anlægsaktiver		69.220.000	69.200.000
Tilgodehavende ved andelshavere		0	568
Afdragsordninger, badeværelser		31.978	56.459
Andre tilgodehavender		1.800	0
Periodeafgræsningsposter	7	126.194	94.383
Tilgodehavender		159.972	151.410
Danske bank, driftskonto		1.666.171	1.466.987
Danske bank, bestyrelseskonto		4.099	4.267
Likvide beholdninger		1.670.270	1.471.254
Omsætningsaktiver		1.830.242	1.622.664
Aktiver		71.050.242	70.822.664

	Note	30.09.19 kr.	30.09.18 kr.
PASSIVER			
Andelsindskud		10.710	10.710
Reserve for opskrivning af ejendom	8	56.852.590	56.832.590
Overført resultat	9	-7.605.479	-7.619.944
Egenkapital før andre reserver		49.257.821	49.223.356
Reserveret til værdiforrigelse af ejendom	10	5.235.152	5.000.000
Reserveret til værdiforrigelse af ejendom		5.235.152	5.000.000
Egenkapital før andre reserver		54.492.973	54.223.356
Gæld til realkreditinstitutter	11	15.776.228	15.693.148
Langfristede gældsforpligtelser		15.776.228	15.693.148
Gæld til realkreditinstitutter	11	335.068	435.580
Danske Bank, girokonto		349	129
Forudbetalt leje og deposita		281.959	280.063
Varmeregnskab	12	26.069	24.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.071	0
Anden gæld	13	82.525	165.594
Kortfristede gældsforpligtelser		781.041	906.160
Gældsforpligtelser		16.557.269	16.599.308
Passiver		71.050.242	70.822.664
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Ansvarsforsikring			
Andelsværdi efter andelsboligforeningsloven	15		
Nøgleoplysninger	16		

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
1 Øvrige indtægter		
Antenneregnskab	53.282	2.555
Arbejdsdage	0	14.115
Påkravsgebyr	141	2.000
Intægt inter, amdelshavere	36.480	32.400
Ekstraordinære indtægter	70	0
I alt	89.972	51.070
2 Renholdelse		
Viceværtsservice	-1.106	-38.644
Vinduepolering	-23.250	0
Snerydning og saltning	-7.101	-11.069
Trappevask	0	-92.021
Renovation	-64.692	0
Ejendomsservice	-140.029	0
Skadedyrsbekæmpelse	-1.502	0
Hybridnet	-52.399	0
Anden renholdelse	-13.607	0
Graffiti afrensning	0	-17.821
Diverse	0	-5.835
I alt	-303.686	-165.390
3 Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	-10.448	-10.562
Tag og skorsten	-6.188	0
Varmeanlæg	-17.054	-4.500
Elektriker	-10.781	-9.743
Maler	-446	0
Murer	-7.351	0
Tømrer, snedker	-1.737	0
VVS	-2.162	-445
Låseservice	-19.137	-3.365
Bidrag gårdlaug	-133.478	-132.728
Gård, have og vej	-3.752	-3.941
Navneskilt	478	0
Dørtelefonanlæg	-920	0
Rådgivning	-24.994	0
Arbejdsweekend	1.772	0

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Ny port	0	-93.731
Diverse	-4.599	-21.573
I alt	-244.338	-280.588
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Byggesager	-6.250	0
Kabling	-6.250	0
Renovering af baderum	0	-612.067
Fiberby tilslutning	0	-141.000
I alt	-12.500	-753.067
5 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	-39.300	0
Valuarhonorar	-33.450	-14.400
Bestyrelsesudgifter	1.175	0
Generalforsamling	-6.875	0
Udgiftsført kassebeholdning	0	0
ABF kontingent	-8.628	-8.542
Internet	-40.577	-34.922
Kopiering og kontorartikler	-624	0
Møder og generalforsamling	-427	-1.846
Repræsentation	0	-3.313
Bude/kørsel	-422	0
Kontorholdsgodtgørelse	0	-7.000
Telefongodtgørelse	0	-11.750
Diverse	-1.358	0
I alt	-130.485	-81.773
6 Ejendom		
Anskaffelsessum	12.367.410	12.367.410
Opskrivning primo	56.832.590	56.632.590
Årets opskrivning	20.000	200.000
Reguleringer til anskaffelsessum:	56.852.590	56832590
I alt	69.220.000	69.200.000

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2019 i henhold til vurdering af 4. december 2019 af ejendomsmægler og valuar John Much og Martin Petersen, Valuar og ejendomsmægler MDE fra EDC Erhverv Hjort. Den offentlige ejendomsvurdering ved omvurdering 1. oktober 2018 udgør 57.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,0 pct. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

7 Periodeafgrænsningsposter

Forsikring	0	14.481
Ejendomsskat	0	68.566
YouSee	0	11.336
Skyldig fællesbidrag	738	0
Forudbetalte regninger	114.336	0
Mellemregning andelssalg	9.825	0
Mellemregning BXP	1.295	0
I alt	126.194	94.383

8 Reserve for opskrivning af ejendom

Overført fra tidligere år	56.832.590	56.832.590
Årets værdiregulering	20.000	0
I alt	56.852.590	56.832.590

9 Overført resultat

Overført fra tidligere år	7.619.943	7.558.249
Reserveret til værdiforrigelse af ejendom	235.152	0
Overført af årets resultat	-249.616	61.695
I alt	7.605.479	7.619.944

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
10 Reserveret til værdiforrigelse af ejendom		
Hensættelser til vedligeholdelse primo	5.000.000	5.000.000
Overført af årets resultat	<u>235.152</u>	<u>0</u>
I alt	<u>5.235.152</u>	<u>5.000.000</u>
11 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit 3%, nom. 262.000	20.296	41.713
Realkredit 2%, nom. 16.970.000	0	16.087.015
Realkredit 1%, nom. 16.091.000	16.091.000	0
Afdrag inden for 1 år	<u>-335.068</u>	<u>-435.580</u>
I alt	<u>15.776.228</u>	<u>15.693.148</u>
Kursværdi af restgæld andrager	16.545.456	16.528.423
Realkredit 3%, nom. 262.000, med afdrag, restløbetid 11 måneder		
Realkredit 1%, nom. 16.091.000, med afdrag, restløbetid 30 år.		
Lån er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.		
12 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	186.270	194.600
Fjernvarmeomkostninger	165.166	169.806
Varmebidrag fraflyttede	<u>4.965</u>	<u>0</u>
I alt	<u>26.069</u>	<u>24.794</u>
13 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	<u>82.525</u>	<u>165.594</u>
I alt	<u>82.525</u>	<u>165.594</u>

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.111 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2019 udgør 69.220 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 8.371 t.kr., som er digitaliseret. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

15 Andelsværdi efter andelsboligforeningsloven

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

Foreningens egenkapital	49.257.821
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.111.296
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.545.456
	48.823.661
Heraf andelsværdier pr. 31. december 1984	-1.304.236
	47.519.425

valuarvurdering pr. 30. september 2019

Fordelingstal er areal i henhold til arealfortegnelse 3.324

Værdi pr. fordelingstal 14.295,86

Sidste års fordelingstal (pr. 30. september 2018) 14.295,86

Bolig nr.	Adresse	Areal m2	Andelspris pr. 31/12 1984	Andelsværdi
1	Nr. 3, st. tv.	55	19.121,13	805.393
2	Nr. 3, st. th.	54	40.635,33	812.612
3	Nr. 3, 1. th.	54	20.797,06	792.773
63	Nr. 3, 1. tv.	55	20.797,06	807.069
4+5	Nr. 3, 2. sal	109	41.816,28	1.600.065
6+7	Nr. 3, 3. sal	109	40.767,85	1.599.016
8+9	Nr. 3, 4. sal	109	41.309,60	1.599.558
10	Nr. 5, st. tv.	72	25.723,50	1.055.025
11+20	Nr. 5, st. th.	180	108.331,01	2.681.585
12	Nr. 5, 1. tv.	68	25.493,54	997.612
13	Nr. 5, 1. th.	70	24.589,32	1.025.299
14	Nr. 5, 2. tv.	68	25.493,54	997.612
15	Nr. 5, 2. th.	72	23.973,52	1.053.275

16	Nr. 5, 3. tv.	68	25.064,82	997.183
17	Nr. 5, 3. th.	72	24.589,32	1.053.891
18	Nr. 5, 4. tv.	68	24.589,32	996.708
19	Nr. 5, 4. th.	72	25.598,78	1.054.900
21	Nr. 7, 1. tv.	46	20.878,90	678.488
22	Nr. 7, 1. th.	60	21.876,66	879.628
23	Nr. 7, 2. tv.	46	16.899,56	674.509
24	Nr. 7, 2. th.	60	21.876,66	879.628
25	Nr. 7, 3. tv.	46	16.993,10	674.602
26	Nr. 7, 3. th.	60	22.617,19	880.369
27+28	Nr. 7. 4. sal	106	39.610,29	1.554.971
33	Nr. 9, st.	102	36.336,38	1.494.514
35	Nr. 9, 1. tv.	51	21.030,91	750.120
36	Nr. 9, 1. th.	51	20.871,11	749.960
37	Nr. 9, 2. tv.	51	20.648,95	749.738
38	Nr. 9, 2. th.	51	17.121,71	746.210
39+40	Nr. 9, 3. sal	102	41.648,68	1.499.826
41+42	Nr. 9, 4. sal	102	39.185,46	1.497.363
43+44	Nr. 11, st.	102	37.458,86	1.495.636
45	Nr. 11, 1. tv.	51	20.871,11	749.960
46	Nr. 11, 1. th.	51	20.960,75	750.049
47+48	Nr. 11, 2. sal	102	38.854,17	1.497.031
49+50	Nr. 11, 3. sal	102	39.290,69	1.497.468
51+52	Nr. 11, 4. sal	102	36.172,69	1.494.350
53+54	Nr. 13, st.	105	35.350,32	1.536.415
55+56	Nr. 13, 1. sal	105	40.350,81	1.541.416
57+58	Nr. 13, 2. sal	105	40.350,81	1.541.416
59+60	Nr. 13, 3. sal	105	37.938,26	1.539.003
61+62	Nr. 13, 4. sal	105	40.350,81	1.541.416
Afrunding		0	0,00	0
		<u>3.324</u>	<u>1.304.236</u>	<u>48.823.661</u>
Areal		3.288		
Bolig 11 vægtet med 1,25		36		
		<u>3.324</u>		

Bestyrelsen gør opmærksom på at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Thorsgade 3-13 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30.09.19	
		Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	41	3.144
B2	Erhvervsandele	1	144
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre,garager m.v.)	0	0
B6	I alt	42	3.288

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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	Andelsværdier fordeles således, at andelsværdien op til i alt kr. 1.304.236 fordeles efter en oversigt, der er vedlagt vedtægterne. Andelsværdi herudover fordeles efter areal hvor bolig 11 vægter 1,25.			

		År
D1	Foreningens stiftelseår	1960
D2	Ejendommens opførelsesår	1904

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis Ja, beskrivelse af hæftelsen		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.09.19 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo årets i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, boliger	69.220.000	22.017

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.09.19 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo årets i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.235.152	1.592

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,56%

	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 andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m2
H1	Boligafgift	187.395	x 12 /	3.288	684
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
J	Årets overskud pr. andels-m2 de sidste tre år	-848	-19	76

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.452	Andelsværdi på balancedagen (note 10) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.592	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	20.045	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	59	85	74
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	1.044	229	4
M3	Vedligeholdelse i alt	1.103	314	78

	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)	76%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	136	132	102