

Andelsboligforeningen

Thulens Hjørne af 1980

Årsrapport for 2024

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 21. maj 2025**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	21
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	23

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Thulens Hjørne af 1980
CVR-nr. 62 63 70 13

Adresse

Godthåbsvej 54 – 56
Ærøvej 2
2000 Frederiksberg

Bestyrelse

Nicolai Bonde Hansen (Formand)
Claus Scharff
Michael Urban Johansen
Hans Torben Groth
Lykke Müller

Administrator

Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3. Sal
2500 København
Tlf. nr. 70 222 215

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen **Thulens Hjørne af 1980**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2025

Bestyrelse

Nicolai Bonde Hansen

Claus Scharff

Michael Urban Johansen

Hans Torben Groth

Lykke Müller

Administratorerklæring

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 årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Cobblestone A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 International 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.

Fremhævelser 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 også 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 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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, og 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 bestyrelsen 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.

København, den 7. maj 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 for 2024 er aflagt i overensstemmelse med 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 modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er 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, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Anvendt regnskabspraksis

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
2	Boligafgifter	1.365.349	1.365.350	1.365.349
	Lejeindtægter, erhverv	151.030	150.300	150.000
3	Øvrige indtægter	40.695	25.800	52.554
		<u>1.557.074</u>	<u>1.541.450</u>	<u>1.567.903</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	117.820	117.820	114.612
	El- og gasforbrug	28.394	37.750	33.348
	Renovation	79.504	79.506	60.398
4	Forsikringer og abonnementer	89.696	86.465	64.256
5	Renholdelse og udenomsarealer	128.083	128.250	123.819
6	Administrations- og foreningsomkostninger	161.450	201.050	192.719
7	Vedligeholdelse, løbende	150.125	246.500	275.302
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1.869.569
		<u>755.072</u>	<u>897.341</u>	<u>2.734.023</u>
	Resultat før finansielle poster	802.002	644.109	-1.166.120
9	Finansielle omkostninger	<u>-224.720</u>	<u>-227.000</u>	<u>-231.425</u>
	Resultat før skat	577.282	417.109	-1.397.545
10	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>577.282</u>	<u>417.109</u>	<u>-1.397.545</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>577.282</u>	<u>417.109</u>	<u>-1.397.545</u>
	Disponeret i alt	<u>577.282</u>	<u>417.109</u>	<u>-1.397.545</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	577.282	417.109	-1.397.545
	Betalte prioritetsafdrag	<u>-391.617</u>	<u>-391.609</u>	<u>-387.343</u>
		<u>185.665</u>	<u>25.500</u>	<u>-1.784.888</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg		
11	Dagsværdi pr. 31. december 2024	72.710.000	71.505.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>72.710.000</u>	<u>71.505.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	7.705	13.461
12	Tilgodehavender	9.625	10.753
	Forudbetalte omkostninger	85.123	83.202
		<u>102.453</u>	<u>107.416</u>
13	Likvide beholdninger	<u>1.335.050</u>	<u>4.328.443</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.437.503</u>	<u>4.435.859</u>
	Aktiver i alt	<u>74.147.503</u>	<u>75.940.859</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Egenkapital		
	Andelsindskud	273.914	273.914
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	61.394.246	60.189.246
	Overført resultat mv.	-6.676.434	-7.517.461
		<u>54.991.726</u>	<u>52.945.699</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.000.000	4.000.000
	Reserve for kursudsving i prioritetsgæld	2.037.639	2.301.384
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	732.298	732.298
	Andre reserver	<u>6.769.937</u>	<u>7.033.682</u>
	Egenkapital	<u>61.761.663</u>	<u>59.979.381</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	11.733.922	12.129.909
	Depositum	60.000	60.000
		<u>11.793.922</u>	<u>12.189.909</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	395.987	391.617
15	Varmeregnskab	33.834	31.726
16	Vandregnskab	23.828	54.768
	Mellemregning, overdragelser af andele	760	3.025.542
17	Øvrig gæld	137.509	267.916
		<u>591.918</u>	<u>3.771.569</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.385.840</u>	<u>15.961.478</u>
	Passiver i alt	<u>74.147.503</u>	<u>75.940.859</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Opgørelse af andelsværdi pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	2024	2023
Boliger	273.914	273.914
	<u>273.914</u>	<u>273.914</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	60.189.246	58.071.871
Årets opskrivning	1.205.000	2.117.375
Årets nedskrivning	0	0
	<u>61.394.246</u>	<u>60.189.246</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-7.517.461	-6.176.174
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Overført til/fra kursudsving	263.745	56.258
Overført restandel af årets resultat	577.282	-1.397.545
	<u>-6.676.434</u>	<u>-7.517.461</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>54.991.726</u>	<u>52.945.699</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		
Reserve primo	4.000.000	4.000.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Reserve for kursudsving i prioritetsgæld		
Saldo primo	2.301.384	2.357.642
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-263.745	-56.258
	<u>2.037.639</u>	<u>2.301.384</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	732.298	732.298
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>732.298</u>	<u>732.298</u>
Andre reserver i alt	<u>6.769.937</u>	<u>7.033.682</u>
Egenkapital i alt	<u>61.761.663</u>	<u>59.979.381</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	6.320.196
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2024	72.710.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	39.500.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($119,9 / 98,2 * 39.500.000$)	48.228.615

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet	61.761.663
-----------------------------------	-------------------

Andre reserver	-6.769.937
----------------	------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	72.710.000	
Bogført værdi	-72.710.000	0
		<u>54.991.726</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	12.129.909	
Kursværdi prioritetsgæld	-10.092.270	2.037.639
		<u>2.037.639</u>

I alt til fordeling på solgte andele	57.029.365
---	-------------------

Andelskronen er beregnet således:

<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>57.029.365</u>	
Andelskapital	273.914	<u>208,2018</u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	208,2018
--	-----------------

Ejendommen er pr. 31. december 2024 vurderet af Valuaren Erhvervsmægler. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,30% incl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	208,2018
Værdi pr. 31. december 2023	201,6951
Værdi pr. 31. december 2022	201,3491
Værdi pr. 31. december 2021	200,8515
Værdi pr. 31. december 2020	179,5840

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
2. Boligafgifter				
Boligafgifter, boliger		1.143.389	1.143.390	1.143.389
Boligafgifter, erhverv		221.960	221.960	221.960
		<u>1.365.349</u>	<u>1.365.350</u>	<u>1.365.349</u>
3. Øvrige indtægter				
Kælderleje		25.400	19.200	20.400
Lofleje		6.600	6.600	5.600
Elbidrag fra Karré 2		8.695	0	25.584
Nøgler		0	0	970
		<u>40.695</u>	<u>25.800</u>	<u>52.554</u>
4. Forsikringer og abonnementer				
Ejendomsforsikring		73.109	70.465	48.472
Arbejdsskadeforsikring		2.305	2.500	2.328
Bestyrelsesansvarsforsikring		790	0	790
Falck abonnement		13.492	13.500	12.666
		<u>89.696</u>	<u>86.465</u>	<u>64.256</u>
5. Renholdelse og udenomsarealer				
Viceværtomkostninger og trappevask		72.335	72.500	73.139
Fælles gårdanlæg		55.748	55.750	50.680
		<u>128.083</u>	<u>128.250</u>	<u>123.819</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	67.935	68.750	66.089
Revision og regnskab	33.250	35.000	32.750
Revision og regnskab, anden assistance	0	0	3.184
Kontorhold, porto og gebyrer	7.788	6.500	6.391
Hosting/software	887	500	0
Vand- og varmeregnskab	21.950	21.500	21.058
Advokathonorar	0	5.000	0
Administrationsomkostninger	131.810	137.250	129.472
Generalforsamling og møder	13.548	15.000	12.798
Valuarvurdering	19.750	12.600	18.375
Bestyrelsesgodtgørelser	3.950	23.700	19.750
Fællesforbrug, vand og varme	-11.136	6.000	5.898
ABF-kontingent	6.028	6.500	6.426
Tab/vinding på debitorer	-2.500	0	0
Foreningsomkostninger	29.640	63.800	63.247
I alt	161.450	201.050	192.719
7. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0		83.471
Tømrer	3.286		49.016
Elektriker	1.616		18.670
VVS, vand- og varmeanlæg	72.251	26.500	32.079
Vand- og varmemåler	2.754		0
Blikkenslager	41.345		55.250
Kloak	5.135		0
Tagarbejder	20.655		10.984
Låsesmed	0		4.363
Vinduer/yderdøre	0		17.302
Teknisk rådgivning	0	20.000	0
Arbejdsweekend	2.274		3.067
Småanskaffelser	809		1.100
Budgetteret vedligeholdelse		200.000	
	150.125	246.500	275.302

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
	2024	2024	2023	
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Facaderenovering	0	0	1.869.569	
	0	0	1.869.569	
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	224.720	227.000	230.550	
Renteudgifter, kreditorer	0	0	875	
	224.720	227.000	231.425	
10. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	0	0	0	
Regulering af tidligere års skat	0	0	0	
	0	0	0	

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt overskud, som modregnes i tidligere års skattemæssige underskud. Der er således ikke afsat skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg, dagsværdi pr. 31. december 2024

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	4.912.252	713.391	694.553	6.320.196
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	4.912.252	713.391	694.553	6.320.196
Opskrivninger primo	0	0	0	65.184.804
Årets opskrivninger	0	0	0	1.205.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	66.389.804
Regnskabsmæssig værdi	4.912.252	713.391	694.553	72.710.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 10. april 2025 af Valuaren Erhvervsmægler. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 39.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 72.720.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,30% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	20 år
OMK-leje pr. m ²	580 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.700 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	6.500 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 1,2%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 25,0 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder fra 1.700 til 1.600 kr. pr. m² vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 5,2 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 6.320.196.

Noter til årsrapporten

		2024	2023
12.	Tilgodehavender		
	Afdragsordning, erhvervslejemål	0	158
	Nøgler	0	970
	Udlæg, beboere	9.625	9.625
		<u>9.625</u>	<u>10.753</u>
13.	Likvide beholdninger		
	Nordea Bank, 0392401237	1.327.170	4.320.563
	Nordea Bank, 4391327888	7.880	7.880
		<u>1.335.050</u>	<u>4.328.443</u>
14.	Prioritetsgæld	Obligations-	
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs
1 Nordea Kredit, 0,6708% kontantlån	9.600.756	9.808.647	76,3020
2 Nordea Kredit, 4,2739% kontantlån	2.529.153	2.608.076	100,0000
	<u>12.129.909</u>	<u>12.416.723</u>	
			Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året
1 Nordea Kredit, 0,6708% kontantlån		105.117	344.179
2 Nordea Kredit, 4,2739% kontantlån		119.603	47.438
		<u>224.720</u>	<u>391.617</u>
			Resterende afdragsfrihed
Nr. Låneoplysninger		Restløbetid	Rente-tilpasning
1 Nordea Kredit, 0,6708% kontantlån		25,50 år	-
2 Nordea Kredit, 4,2739% kontantlån		27,50 år	-
		2024	2023
15.	Varmeregnskab		
	Varme indbetalt aconto	159.164	163.425
	Køb af varme	-125.330	-126.741
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	-4.958
		<u>33.834</u>	<u>31.726</u>
16.	Vandregnskab		
	Vand indbetalt aconto	83.611	129.740
	Køb af vand	-59.783	-83.473
	Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	8.501
		<u>23.828</u>	<u>54.768</u>

Noter til årsrapporten

	2024	2023
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	34.248	32.750
Bestyrelses honorar	0	19.750
Forudbetalt boligafgift m.m.	2.710	1.934
Skyldig moms 2. halvår 2024	9.639	23.268
Valuarvurdering	19.000	15.000
El	4.500	4.362
StilRent	6.307	0
ALLTECH VVS ApS	51.941	0
Diverse kreditorer	9.164	170.852
	<u>137.509</u>	<u>267.916</u>

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 12.129.909, er der stillet sikkerhed på kr. 13.775.639 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 72.710.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud, jf. dog stk. 2.

For lån i de kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for engagement med Nordea.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlånet i Nordea Kredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

18. Eventualforpligtelser Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 anvender andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
	<u>BBR areal m²</u>	<u>BBR areal m²</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m²</u>
B1 Andelsboliger	2.254	2.254	24	2.254
B2 Erhvervsandele	273	273	4	273
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	56	56	1	56
	<u>2.583</u>	<u>2.583</u>	<u>29</u>	<u>2.583</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.583</u>	<u>2.583</u>	<u>29</u>	<u>2.583</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
D1 Stiftelsesår				1980
D2 Ejendommens opførelsesår				1900

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.710.000	28.149
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	6.769.937	2.621
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	9,31%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

Noter til årsrapporten

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	540	507
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		813
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	60	2.692
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	150.125	11%
Øvrige omkostninger	604.947	44%
Finansielle poster, netto	224.720	16%
Afdrag	391.617	29%
I alt	<u>1.371.409</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>88%</u>
---	--	------------

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-218</u>	<u>-553</u>	<u>228</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.631	15.292
	Valuarvurdering	28.773	28.149
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.501	2.447
K1	Foreslået andelsværdi	22.568	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.333	
K3	Teknisk andelsværdi	26.901	
	Reserver uden for andelsværdi	2.969	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	64	107	58
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	425	724	0
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	489	830	58

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	83%
	<i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>	

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	142	153	155

Note 20 - Opgørelse af andelsværdi pr. andel

			<u>Areal</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>
1	EA	Godthåbsvej 54, st.	78,00	20.000,00	4.164.036
2	EA	Godthåbsvej 54, st. tv.	72,00	20.000,00	4.164.036
3		Godthåbsvej 54, 1. tv.	78,00	7.046,65	1.467.125
4		Godthåbsvej 54, 1. th.	70,00	6.600,80	1.374.298
5		Godthåbsvej 54, 2.	151,00	13.647,45	2.841.424
7		Godthåbsvej 54, 3.	151,00	13.647,45	2.841.424
9		Godthåbsvej 54, 4. tv.	142,00	12.848,25	2.675.029
10		Godthåbsvej 54, 4. th.	73,00	6.600,80	1.374.298
12	EA	Godthåbsvej 56, st. 2	65,00	20.000,00	4.164.036
13		Godthåbsvej 56, 1. tv.	94,00	8.385,25	1.745.824
14		Godthåbsvej 56, 1. th.	85,00	7.849,55	1.634.290
15		Godthåbsvej 56, 2. tv.	96,00	8.563,65	1.782.967
16		Godthåbsvej 56, 2. th.	88,00	7.849,55	1.634.290
17		Godthåbsvej 56, 3. tv.	96,00	8.563,65	1.782.967
18		Godthåbsvej 56, 3. th.	88,00	7.849,55	1.634.290
19		Godthåbsvej 56, 4. tv.	160,00	14.365,25	2.990.871
20		Godthåbsvej 56, 4. th.	88,00	7.849,55	1.634.290
21	EA	Ærøvej 2, st.	58,00	10.600,00	2.206.939
22		Ærøvej 2, st. th.	69,00	5.400,00	1.124.290
23		Ærøvej 2, st. tv.	42,00	5.400,00	1.124.290
24		Ærøvej 2, 1. tv.	79,00	7.314,90	1.522.975
25		Ærøvej 2, 1. th.	73,00	6.600,80	1.374.298
26		Ærøvej 2, 2. tv.	82,00	7.314,90	1.522.975
27		Ærøvej 2, 2. th.	73,00	6.600,80	1.374.298
28		Ærøvej 2, 3. tv.	82,00	7.314,90	1.522.975
29		Ærøvej 2, 3. th.	73,00	6.600,80	1.374.298
30		Ærøvej 2, 4. tv.	82,00	7.314,90	1.522.975
31		Ærøvej 2, 4. th.	130,00	11.784,50	2.453.554
			<u>2.518,00</u>	<u>273.913,90</u>	<u>57.029.365</u>