

Andelsboligforeningen

Thulens Hjørne af 1980

Årsrapport for 2023

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 6. maj 2024**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	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)
Kristoffer Yawl Weiss Andersen
Michael Urban Johansen
Hans Torben Johansen
Lykke Müller

Administrator

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

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen **Thulens Hjørne af 1980**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2024

Bestyrelse

Nicolai Bonde Hansen

Kristoffer Yawl Weiss Andersen

Michael Urban Johansen

Hans Torben Johansen

Lykke Müller

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med 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 30. april 2024

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 2023 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 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2023	2023	2022
2	Boligafgifter	1.365.349	1.365.000	1.365.349
	Lejeindtægter, erhverv	150.000	150.300	153.234
3	Øvrige indtægter	52.554	26.200	34.600
		<u>1.567.903</u>	<u>1.541.500</u>	<u>1.553.183</u>
Omkostninger				
	Ejendomsskat	114.612	115.000	111.489
	El- og gasforbrug	33.348	45.000	58.756
	Renovation	60.398	59.600	54.017
4	Forsikringer og abonnementer	64.256	63.000	58.967
5	Renholdelse og udenomsarealer	123.819	132.500	153.755
6	Administrations- og foreningsomkostninger	192.719	228.950	210.614
7	Vedligeholdelse, løbende	275.302	159.400	165.517
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.869.569	2.122.000	1.097.991
		<u>2.734.023</u>	<u>2.925.450</u>	<u>1.911.106</u>
	Resultat før finansielle poster	-1.166.120	-1.383.950	-357.923
	Låneomkostninger inkl. kurstab	0	0	-24.730
9	Finansielle omkostninger	-231.425	-243.000	-167.761
	Resultat før skat	-1.397.545	-1.626.950	-550.414
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-1.397.545</u>	<u>-1.626.950</u>	<u>-550.414</u>
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-217.702
	Overført restandel af årets resultat	-1.397.545	-1.626.950	-332.712
	Disponeret i alt	<u>-1.397.545</u>	<u>-1.626.950</u>	<u>-550.414</u>
Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	-1.397.545	-1.626.950	-550.414
	Låneomkostninger inkl. kurstab	0	0	24.730
	Betalte prioritetsafdrag	-387.343	-363.308	-358.542
		<u>-1.784.888</u>	<u>-1.990.258</u>	<u>-884.226</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	2023	2022
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg		
11	Dagsværdi pr. 31. december 2023	71.505.000	68.979.000
	Anlægsaktiver i alt	71.505.000	68.979.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	13.461	0
12	Tilgodehavender	10.753	23.583
	Forudbetalte omkostninger	83.202	58.581
		107.416	82.164
13	Likvide beholdninger	4.328.443	5.546.545
	Omsætningsaktiver i alt	4.435.859	5.628.709
	Aktiver i alt	75.940.859	74.607.709

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Egenkapital		
	Andelsindskud	273.914	273.914
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	60.189.246	58.071.871
	Overført resultat mv.	-7.517.461	-6.176.174
		<u>52.945.699</u>	<u>52.169.611</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	2.301.384	2.357.642
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	732.298	732.298
	Andre reserver	<u>7.033.682</u>	<u>7.089.940</u>
	Egenkapital	<u>59.979.381</u>	<u>59.259.551</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	12.129.917	12.521.526
	Depositum	60.000	60.000
		<u>12.189.917</u>	<u>12.581.526</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	391.609	387.343
15	Varmeregnskab	31.726	26.213
16	Vandregnskab	54.768	39.165
	Mellemregning, overdragelser af andele	3.025.542	2.113.862
17	Øvrig gæld	267.916	200.049
		<u>3.771.561</u>	<u>2.766.632</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.961.478</u>	<u>15.348.158</u>
	Passiver i alt	<u>75.940.859</u>	<u>74.607.709</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Opgørelse af andelsværdi pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

Andelsindskud	2023	2022
Boliger	273.914	273.914
	<u>273.914</u>	<u>273.914</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	58.071.871	57.602.871
Årets opskrivning	2.117.375	469.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>60.189.246</u>	<u>58.071.871</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-6.176.174	-3.485.820
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Overført til/fra kursudsving	56.258	-2.357.642
Overført restandel af årets resultat	-1.397.545	-332.712
	<u>-7.517.461</u>	<u>-6.176.174</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>52.945.699</u>	<u>52.169.611</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	2.357.642	0
Årets hensættelse	0	2.357.642
Anvendt af årets hensættelse	-56.258	0
	<u>2.301.384</u>	<u>2.357.642</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	732.298	950.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-217.702
	<u>732.298</u>	<u>732.298</u>
Andre reserver i alt	<u>7.033.682</u>	<u>7.089.940</u>
Egenkapital i alt	<u>59.979.381</u>	<u>59.259.551</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023

Til beregning af den størst mulige salgsspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	6.320.196
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2023	71.505.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	39.500.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **59.979.381**

Andre reserver -7.033.682

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	71.505.000	
Bogført værdi	<u>-71.505.000</u>	<u>0</u>
		52.945.699

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	12.521.526	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-10.220.142</u>	<u>2.301.384</u>

I alt til fordeling på solgte andele **55.247.083**

Andelskronen er beregnet således:

<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>55.247.083</u>	
Andelskapital	273.914	<u>201,6951</u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **201,6951**

Ejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet af Valuaren Erhvervsmægler. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,30% incl. inflation.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Andelskronen har udviklet sig således:

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
Værdi pr. 31. december 2019	172,0000

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	1.143.389	1.143.000	1.143.389
Boligafgifter, erhverv	221.960	222.000	221.960
	<u>1.365.349</u>	<u>1.365.000</u>	<u>1.365.349</u>
3. Øvrige indtægter			
Kælderleje	20.400	22.000	30.400
Loftleje	5.600	4.200	4.200
Elbidrag fra Karré 2	25.584	0	0
Nøgler	970	0	0
	<u>52.554</u>	<u>26.200</u>	<u>34.600</u>
4. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	48.472	44.000	44.312
Arbejdsskadeforsikring	2.328	2.500	1.744
Bestyrelsesansvarsforsikring	790	1.000	790
Falck abonnement	12.666	15.500	12.121
	<u>64.256</u>	<u>63.000</u>	<u>58.967</u>
5. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtomkostninger og trappevask	73.139	81.500	77.333
Renholdelse udearealer	0	0	12.659
Fælles gårdanlæg	50.680	51.000	63.763
	<u>123.819</u>	<u>132.500</u>	<u>153.755</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022	
6. Administrations- og foreningsomkostninger				
Administrationshonorar	66.089	66.000	64.758	
Revision og regnskab	32.750	38.000	32.250	
Revision og regnskab, anden assistance	3.184	0	0	
Kontorhold, porto og gebyrer	6.391	8.000	6.276	
Hosting/software	0	500	900	
Vand- og varmeregnskab	21.058	20.000	19.952	
Advokathonorar	0	5.000	0	
Administrationsomkostninger	129.472	137.500	124.136	
Generalforsamling og møder	12.798	15.000	20.478	
Valuarvurdering	18.375	15.000	14.500	
Bestyrelsesgodtgørelser	19.750	26.950	19.750	
Fællesforbrug, vand og varme	5.898	8.000	8.401	
Rådgivningshonorar	0	20.000	17.139	
ABF-kontingent	6.426	6.500	5.885	
Tab på debitorer	0	0	325	
Foreningsomkostninger	63.247	91.450	86.478	
I alt	192.719	228.950	210.614	
7. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	0		899	
Murer	83.471		0	
Tømrer	49.016		0	
Elektriker	18.670		1.559	
VVS, vand- og varmeanlæg	32.079	9.400	60.202	
Blikkenslager	55.250		0	
Tagarbejder	10.984		0	
Låsesmed	4.363		79.597	
Vinduer/yderdøre	17.302		0	
Energimærke	0		16.975	
Arbejdsweekend	3.067		1.076	
Småanskaffelser	1.100		5.209	
Budgetteret vedligeholdelse		150.000		
	275.302	159.400	165.517	

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022	
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Renovering af bagtrapper	0	0	417.100	
Renovering af fortrapper	0	0	513.251	
Facaderenovering	1.869.569	2.122.000	167.640	
	<u>1.869.569</u>	<u>2.122.000</u>	<u>1.097.991</u>	
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	230.550	233.000	165.339	
Renteudgifter, bank	0	10.000	2.422	
Renteudgifter, kreditorer	875	0	0	
	<u>231.425</u>	<u>243.000</u>	<u>167.761</u>	
10. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	0	0	0	
Regulering af tidligere års skat	0	0	0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	

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, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg, dagsværdi pr. 31. december 2023

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	4.912.252	304.766	694.553	5.911.571
Tilgang (altanprojekt)	0	408.625	0	408.625
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	4.912.252	713.391	694.553	6.320.196
Opskrivninger primo	0	0	0	63.067.429
Årets opskrivninger	0	0	0	2.117.375
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	65.184.804
Regnskabsmæssig værdi	4.912.252	713.391	694.553	71.505.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 8. februar 2024 af Valuaren Erhvervsmægler. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 39.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 71.505.000 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	583 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.650 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	6.000 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 1,0%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 21,0 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder fra 1.650 til 1.550 kr. pr. m² vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 5,1 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

		2023	2022
12.	Tilgodehavender		
	Afdragsordning, erhvervslejemål	158	0
	Nøgler	970	0
	Udlæg, beboere	9.625	23.583
		<u>10.753</u>	<u>23.583</u>
13.	Likvide beholdninger		
	Nordea Bank, 0392401237	4.320.563	5.538.665
	Nordea Bank, 4391327888	7.880	7.880
		<u>4.328.443</u>	<u>5.546.545</u>
14.	Prioritetsgæld	Obligations-	
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs
1 Nordea Kredit, 0,6708% kontantlån	9.944.935	10.168.511	74,7250
2 Nordea Kredit, 4,2739% kontantlån	2.576.591	2.659.271	98,5880
	<u>12.521.526</u>	<u>12.827.782</u>	
			Kursværdi
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året
1 Nordea Kredit, 0,6708% kontantlån		108.788	341.880
2 Nordea Kredit, 4,2739% kontantlån		121.762	45.463
		<u>230.550</u>	<u>387.343</u>
			Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
1 Nordea Kredit, 0,6708% kontantlån	26,50 år	-	-
2 Nordea Kredit, 4,2739% kontantlån	28,50 år	-	-
		2023	2022
15.	Varmeregnskab		
	Varme indbetalt aconto	163.425	144.367
	Køb af varme	-126.741	-112.063
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-4.958	-6.091
		<u>31.726</u>	<u>26.213</u>
16.	Vandregnskab		
	Vand indbetalt aconto	129.740	131.778
	Køb af vand	-83.473	-96.175
	Uafregnet vandregnskab tidligere år	8.501	3.562
		<u>54.768</u>	<u>39.165</u>

Noter til årsrapporten

	2023	2022
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	32.750	32.250
Bestyrelseshonorar	19.750	19.750
Forudbetalt boligafgift m.m.	1.934	0
Skyldig moms 2. halvår 2023	23.268	25.536
Valuarvurdering	15.000	13.750
El	4.362	36.304
Plan 1 Byggerådgivning A/S	0	56.250
Diverse kreditorer	170.852	16.209
	<u>267.916</u>	<u>200.049</u>

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 12.521.526, er der stillet sikkerhed på kr. 13.161.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 71.505.000.

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

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<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	71.505.000	27.683
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	7.033.682	2.723
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	9,84%	

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	59	2.679
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	2.144.871	64%
Øvrige omkostninger	589.152	18%
Finansielle poster, netto	231.425	7%
Afdrag	387.343	12%
I alt	<u>3.352.791</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>87%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>339</u>	<u>-218</u>	<u>-553</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.631	15.292
	Valuarvurdering	28.296	27.683
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.501	2.447
K1	Foreslået andelsværdi	21.863	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.561	
K3	Teknisk andelsværdi	26.424	
	Reserver uden for andelsværdi	3.073	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	27	64
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>480</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>27</u>	<u>544</u>

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)	78%
----------	--	-----

	Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>136</u>	<u>142</u>

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	4.033.901
2	EA	Godthåbsvej 54, st. tv.	72,00	20.000,00	4.033.901
3		Godthåbsvej 54, 1. tv.	78,00	7.046,65	1.421.275
4		Godthåbsvej 54, 1. th.	70,00	6.600,80	1.331.349
5		Godthåbsvej 54, 2.	151,00	13.647,45	2.752.623
7		Godthåbsvej 54, 3.	151,00	13.647,45	2.752.623
9		Godthåbsvej 54, 4. tv.	142,00	12.848,25	2.591.429
10		Godthåbsvej 54, 4. th.	73,00	6.600,80	1.331.349
12	EA	Godthåbsvej 56, st. 2	65,00	20.000,00	4.033.901
13		Godthåbsvej 56, 1. tv.	94,00	8.385,25	1.691.264
14		Godthåbsvej 56, 1. th.	85,00	7.849,55	1.583.216
15		Godthåbsvej 56, 2. tv.	96,00	8.563,65	1.727.246
16		Godthåbsvej 56, 2. th.	88,00	7.849,55	1.583.216
17		Godthåbsvej 56, 3. tv.	96,00	8.563,65	1.727.246
18		Godthåbsvej 56, 3. th.	88,00	7.849,55	1.583.216
19		Godthåbsvej 56, 4. tv.	160,00	14.365,25	2.897.400
20		Godthåbsvej 56, 4. th.	88,00	7.849,55	1.583.216
21	EA	Ærøvej 2, st.	58,00	10.600,00	2.137.968
22		Ærøvej 2, st. th.	69,00	5.400,00	1.089.153
23		Ærøvej 2, st. tv.	42,00	5.400,00	1.089.153
24		Ærøvej 2, 1. tv.	79,00	7.314,90	1.475.379
25		Ærøvej 2, 1. th.	73,00	6.600,80	1.331.349
26		Ærøvej 2, 2. tv.	82,00	7.314,90	1.475.379
27		Ærøvej 2, 2. th.	73,00	6.600,80	1.331.349
28		Ærøvej 2, 3. tv.	82,00	7.314,90	1.475.379
29		Ærøvej 2, 3. th.	73,00	6.600,80	1.331.349
30		Ærøvej 2, 4. tv.	82,00	7.314,90	1.475.379
31		Ærøvej 2, 4. th.	130,00	11.784,50	2.376.876
			<u>2.518,00</u>	<u>273.913,90</u>	<u>55.247.083</u>