Grant Thornton

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980

Årsrapport for 2014

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 4.15 **2015**

IP Administration
Frederiksberg Alle 15-17
1820 Frederiksberg C
Tlf. 33 36 00 00

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	7
Balance pr. 31. december 2014	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:	Thulens Hjørne af 1980 CVR-nr. 62 63 70 13
Adresse:	Godthåbsvej 54 – 56 Ærøvej 2 2000 Frederiksberg
Bestyrelse:	Anne-Katrine Nørholm Jørgensen Kirsten Østergaard Lise Pyndt Jørgensen Lisbeth Holm Groth Ditte Emilie Schmidt
Administrator	IP Administration A/S Frederiksberg Allé 15 - 17 1820 Frederiksberg C Tlf.nr. 33 26 00 00
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for andelsboligforeningen **Thulens Hjørne af 1980.**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2015

Bestyrelse

Anne-Katrine Nørholm Jørgensen

Kirsten Østergaard

Lise Pyndt Jørgensen

Lisbeth Holm Groth Larsen

Ditte Emilie Schmidt

Administrator

IP Administration A/S
Frederiksberg Allé 15-17
1820 Frederiksberg C
Tlf. 33 26 00 00

IP Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Thulens Hjørne af 1980** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

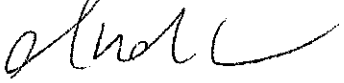
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 1. april 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 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 andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen 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 hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

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.

Balance
Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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 ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Egenkapital
Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2014

Note	Indtægter	2014	Ikke revideret budget 2014	2013
2	Boligafgifter	1.283.077	1.283.000	1.231.300
	Lejeindtægter, erhverv	131.127	131.000	130.653
3	Øvrige indtægter	129.671	112.500	177.251
		1.543.875	1.526.500	1.539.204
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	81.208	81.500	76.394
	Elforbrug	30.070	10.000	-7.433
	Egen andel vand- og varmeforbrug	2.002	2.000	1.534
	Renovation	44.371	56.000	53.335
4	Forsikringer og abonnementer	77.548	80.900	75.809
5	Anden renholdelse	11.707	30.500	28.725
	Fælles gårdanlæg	50.480	54.000	50.480
	Viceværtomkostninger og trappevask	32.640	28.000	24.066
6	Foreningsomkostninger og administration	168.306	148.000	154.890
7	Vedligeholdelse	55.536	132.000	74.791
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	49.711	100.000	1.604.099
		603.579	722.900	2.136.690
	Resultat før finansielle poster	940.296	803.600	-597.486
9	Finansielle indtægter	206	1.000	1.250
10	Finansielle omkostninger	-617.831	-615.000	-617.778
	Resultat før skat	322.671	189.600	-1.214.014
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	322.671	189.600	-1.214.014
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	-1.180.239	0	-1.500.000
	Overført til "Andre reserver"	0	0	1.180.239
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	1.502.910	189.600	-894.253
	Disponeret i alt	322.671	189.600	-1.214.014

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	2014	2013
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg		
12	Dagsværdi pr. 31. december 2014	49.150.000	51.250.000
	Inventar, driftsmateriel mv.	0	0
	Anlægsaktiver i alt	49.150.000	51.250.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	141.605	253.071
	Forudbetalte omkostninger	71.894	70.399
		213.499	323.470
14	**Likvide beholdninger**	561.192	221.337
	Omsætningsaktiver i alt	774.691	544.807
	Aktiver i alt	49.924.691	51.794.807

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	2014	2013
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	273.914	273.914
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	38.383.871	40.483.871
17	Overført resultat mv.	-210.287	-1.713.197
		38.173.584	38.770.674
	Andre reserver		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	1.180.239
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	0
		0	1.180.239
	Egenkapital i alt	38.447.498	40.224.827
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	11.261.000	11.261.000
	Depositum	60.000	60.000
		11.321.000	11.321.000
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Varmeregnskab	7.644	28.912
21	Vandregnskab	65.540	66.321
22	Øvrig gæld	83.009	153.747
		156.193	248.980
	Gældsforpligtelser i alt	11.477.193	11.569.980
	Passiver i alt	49.924.691	51.794.807
1	**Andelskroneberegning**		
23	**Eventualforpligtelse**		
24	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2014

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

a)	Anskaffelsessummen	5.770.571
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 5. februar 2015	49.150.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013	39.500.000

Egenkapital jf. regnskabet		38.447.498
Andre reserver		0
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt B ovenfor	49.150.000	
Bogført værdi	49.150.000	0
		38.447.498
Regulering af prioritetsgæld:		
Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	11.261.000	
Kursværdi prioritetsgæld	13.328.182	-2.067.182
I alt til fordeling på solgte andele		36.380.316

Andelskronen er beregnet således:

Reguleret egenkapital	36.380.316	
Andelskapital	273.914	132,8166
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		132,8166

Ejendommen er pr. 5. februar 2015 vurderet af Valuaren. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 2,47%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2014	kr.	132,8166
Værdi pr. 31. december 2013	kr.	134,7588
Værdi pr. 30. september 2013	kr.	134,7588
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	124,3019
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	128,9902

Noter til årsrapporten

		2014	Ikke revideret budget 2014	2013
2.	**Boligafgifter**			
	Boligafgifter, boliger	1.070.033	1.070.000	1.025.841
	Boligafgifter, erhverv	213.044	213.000	205.459
		1.283.077	1.283.000	1.231.300
3.	**Øvrige indtægter**			
	Fællesgård - afgift	82.311	83.700	83.744
	Nøgler og navneskilte	0	0	2.505
	Kælderleje	26.400	28.800	26.967
	Indtægt ved fraflyttere	0	0	1.979
	Momsfradrag, indgående moms	20.960	0	62.056
		129.671	112.500	177.251
4.	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	45.121	46.000	43.659
	Glasforsikring	12.545	14.000	12.178
	Arbejdsskadeforsikring	1.776	1.900	1.766
	Bestyrelsesansvar	3.816	4.800	4.383
	Falck abonnement	8.881	8.700	8.472
	ABF-kontingent	5.409	5.500	5.351
		77.548	80.900	75.809
5.	**Anden renholdelse**			
	Snerydning	10.069	25.000	24.307
	Vinduespolering	1.538	3.500	3.105
	Rengøringsartikler	100	2.000	1.313
		11.707	30.500	28.725

Noter til årsrapporten

		2014	Ikke revideret budget 2014	2013
6.	**Foreningsomkostninger og administration**			
	Generalforsamling og møder	702	8.000	8.177
	Beboeraktiviteter	984	0	231
	Kontorhold, porto og gebyrer	12.814	16.000	13.575
	Bestyrelsesgodtgørelser	8.000	8.000	8.000
	Revision og regnskab	26.900	26.900	26.000
	Andelsboligens nøgletal jf. lovkrav	1.250	0	2.500
	Anden assistance revisor	15.000	0	0
	Administrationshonorar	62.355	58.000	56.326
	Anden assistance administrator	8.120	0	9.375
	Advokatsalær	4.375	0	0
	Valuarvurdering	10.625	16.000	15.625
	Varmeregnskab	17.181	15.100	15.081
		168.306	148.000	154.890
7.	**Vedligeholdelse**			
	Budgetteret vedligeholdelse		125.000	
	Fast månedligt og årligt VVS-eftersyn	5.550	7.000	6.938
	Energimærkning	0		17.763
	Maler	550		4.250
	Murer	4.000		3.431
	Elektriker	663		15.825
	VVS, vand- og varmeanlæg samt radiatorer	19.559		7.668
	VVS, afløb, rørarbejder mv.	20.945		2.259
	Kloakservice	0		10.173
	Blomster mv.	4.292		684
	Låsesmed	-23		5.800
		55.536	132.000	74.791
8.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Facaderenovering	49.711	0	1.539.749
	Kapnapbunde	0	100.000	0
	Renovering og maling af nedre facade, gård	0	0	64.350
		49.711	100.000	1.604.099

Noter til årsrapporten

		2014	Ikke revideret budget 2014	2013
9.	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægter, bank	206	1.000	1.250
		206	1.000	1.250
10.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	613.725	615.000	613.725
	Renteudgifter, garantiprovision	4.106	0	4.053
		617.831	615.000	617.778
11.	**Skat af årets resultat**			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering af udskudt skat	0	0	0
		0	0	0

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

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud. Der er således ikke afsat skyldig skat.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg, dagsværdi pr. 31. december 2014

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	4.912.252	163.766	694.553	5.770.571
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**4.912.252**	**163.766**	**694.553**	**5.770.571**
Afskrivninger primo	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**0**
Opskrivninger primo	0	0	0	45.479.429
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	-2.100.000
Opskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**43.379.429**
Regnskabsmæssig værdi	**4.912.252**	**163.766**	**694.553**	**49.150.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 5. februar 2015 af Valuaren. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 39.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 2,47%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

		2014	2013
13.	**Tilgodehavender**		
	Restancer	0	25.676
	Afdragsordninger	0	4.074
	Udlæg ved salg af andele	0	3.125
	Dobbelt betalt regninger	0	2.968
	Momsafregning	785	28.625
	Tilgodehavende tilskud vedr. udførte forbedringsarbejder	140.820	188.603
		141.605	253.071
14.	**Likvide beholdninger**		
	Nordea Bank, kassekredit max. kr. 200.000	559.961	220.107
	Nordea Bank, kt. 5492 882 587, plus	1.231	1.230
		561.192	221.337

Noter til årsrapporten

15.	Andelsindskud	Antal kvm	2014	2013
	Saldo primo	2.518	273.914	273.914

16.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
	Opskrivning primo	40.483.871	36.983.871
	Årets opskrivning	0	3.500.000
	Årets nedskrivning	-2.100.000	0
		38.383.871	40.483.871

17.	Overført resultat mv.		
	Tidligere års resultat	-1.713.197	-818.944
	Betalte prioritetsafdrag	0	0
	Overført restandel af årets resultat	1.502.910	-894.253
		-210.287	-1.713.197

18.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
	Saldo primo	1.180.239	0
	Årets hensættelse	0	1.180.239
	Anvendt af årets hensættelse	-1.180.239	0
		0	1.180.239
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
	Saldo primo	0	1.500.000
	Årets hensættelse	0	-1.500.000
	Anvendt af årets hensættelse	0	0
		0	0

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nordea Kredit, 5% obl.lån	11.261.000	11.261.000	118,3570	13.328.182

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
1 Nordea Kredit, 5% obl.lån	613.725	0	0

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
1 Nordea Kredit, 5% obl.lån	4 år	4 år	-

		2014	2013
20.	**Varmeregnskab**		
	Varme indbetalt aconto	131.490	135.290
	Køb af varme	-123.846	-106.378
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
		7.644	28.912
21.	**Vandregnskab**		
	Vand indbetalt aconto	145.485	147.235
	Køb af vand	-79.945	-80.914
	Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	0
		65.540	66.321
22.	**Øvrig gæld**		
	Grant Thornton	28.150	28.500
	Forudbetalt boligafgift	24.341	12.478
	Salgsafregning	0	96.613
	Valuarvurdering	10.625	0
	El og vand	1.695	356
	Diverse regninger	18.198	15.800
		83.009	153.747

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 11.261.000, er der stillet sikkerhed på kr. 11.261.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2014 på kr. 49.150.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. FG, Frederiksberg, kr. 1.900.000 til sikkerhed for kassekredit og kautioner der på statustidspunktet ikke er opgjort.

Der er stillet betalingsgaranti på kr. 205.275 overfor Byggefirmaet Logik & Co ApS.

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 kassekreditten i Nordea.

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

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

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 erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssig 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

24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

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

	Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:	**Antal**	**Areal kvm**
B1	Andelsboliger	25	2.254
B2	Erhvervsandele	4	273
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	56
		30	2.583
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	30	2.583

	Fordelingstal	**BBR**	**Opmålt areal**	**Indskud**	**Andet**
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					

D1	**Stiftelsesår**	1980
D2	**Ejendommens opførelsesår**	1900

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
E2		

F1 **Anvendt vurderingsprincip** Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 5. februar 2015

		Kr.	**Gns. kr. pr. kvm**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	49.150.000	19.028
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

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.

24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	508	475
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		780
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	52	2.342
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	105.247	9%
Øvrige omkostninger	498.332	41%
Finansielle poster, netto	617.625	51%
Afdrag	0	0%
I alt	1.221.204	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 83%

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	106	-480	128

	Beregnede nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.631	15.292
	Valuarvurdering	19.450	19.028
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.284	2.234
K1	Foreslået andelsværdi	14.397	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.235	
K3	Teknisk andelsværdi	18.632	
	Reserver uden for andelsværdi	0	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	36	29	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm *(Særlig vedligeholdelse)*	26	621	19
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	62	650	41

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 77%

(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	0	0	0