Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980

Årsrapport for 2015

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 10 / 5 2016

Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	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	Lisbeth Holm Groth Lise Pyndt Jørgensen Birgitte Heimer Gry Bach Errboe Christine da Rocha
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 2015 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 12. april 2016

Bestyrelse

Lisbeth Holm Groth

Lise Pyndt Jørgensen

Birgitte Heimer

Gry Bach Errboe

Christine da Rocha

Administrator

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 for 1980** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, 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.

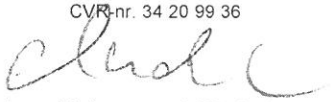
En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 12. april 2016
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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 2015

Note	Indtægter	2015	Ikke revideret budget 2015	2014
2	Boligafgifter	1.291.536	1.283.000	1.283.077
	Lejeindtægter, erhverv	131.127	131.000	131.127
3	Øvrige indtægter	154.019	130.000	129.671
		1.576.682	1.544.000	1.543.875
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	84.805	85.000	81.208
	Elforbrug	22.480	30.000	30.070
	Egen andel vand- og varmeforbrug	3.733	2.000	2.002
	Renovation	57.646	57.500	44.371
4	Forsikringer og abonnementer	79.150	80.500	77.548
5	Anden renholdelse	10.983	19.000	11.707
	Fælles gårdanlæg	50.480	54.000	50.480
	Viceværtomkostninger og trappevask	35.192	33.000	32.640
6	Foreningsomkostninger og administration	145.026	179.700	168.306
7	Vedligeholdelse	56.593	103.300	55.536
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	95.679	280.000	49.711
		641.767	924.000	603.579
	Resultat før finansielle poster	934.915	620.000	940.296
9	Finansielle indtægter	13	0	206
10	Finansielle omkostninger	-616.804	-620.000	-617.831
	Resultat før skat	318.124	0	322.671
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	318.124	0	322.671
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	0	0	-1.180.239
	Overført til "Andre reserver"	931.055	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-612.931	0	1.502.910
	Disponeret i alt	318.124	0	322.671

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg		
12	Dagsværdi pr. 31. december 2015	49.350.000	49.150.000
	Anlægsaktiver i alt	49.350.000	49.150.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	130.432	141.605
	Forudbetalte omkostninger	72.978	71.894
		203.410	213.499
14	**Likvide beholdninger**	1.589.436	561.192
	Omsætningsaktiver i alt	1.792.846	774.691
	Aktiver i alt	51.142.846	49.924.691

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	273.914	273.914
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	38.583.871	38.383.871
17	Overført resultat mv.	-823.218	-210.287
		37.760.653	38.173.584
	Andre reserver		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	931.055	0
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	0
		931.055	0
	Egenkapital i alt	38.965.622	38.447.498
	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	25.347	7.644
21	Vandregnskab	54.699	65.540
22	Øvrig gæld	776.178	83.009
		856.224	156.193
	Gældsforpligtelser i alt	12.177.224	11.477.193
	Passiver i alt	51.142.846	49.924.691
1	**Andelskroneberegning**		
23	**Eventualforpligtelse**		
24	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2015

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. 14. marts 2016	49.350.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	39.500.000

Egenkapital jf. regnskabet		38.965.622
Andre reserver		-931.055
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt B ovenfor	49.350.000	
Bogført værdi	49.350.000	0
		38.034.567
Regulering af prioritetsgæld:		
Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	11.261.000	
Kursværdi prioritetsgæld	12.915.241	-1.654.241
I alt til fordeling på solgte andele		36.380.326

Andelskronen er beregnet således:

Reguleret egenkapital	36.380.326	
Andelskapital	273.914	132,8166
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		132,8166

Ejendommen er pr. 14. marts 2016 vurderet af Valuaren. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 2,58%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2015	kr.	132,8166
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

Noter til årsrapporten

		2015	Ikke revideret budget 2015	2014
2.	**Boligafgifter**			
	Boligafgifter, boliger	1.070.033	1.070.033	1.070.033
	Boligafgifter, erhverv	221.503	212.967	213.044
		1.291.536	1.283.000	1.283.077
3.	**Øvrige indtægter**			
	Fællesgård - afgift	83.926	82.000	82.311
	Kælderleje	25.600	27.000	26.400
	Momsfradrag, indgående moms	17.266	21.000	20.960
	Refusion af el fra gårdlaug (5 år)	27.227	0	0
		154.019	130.000	129.671
4.	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	45.844	46.000	45.121
	Glasforsikring	12.733	14.000	12.545
	Arbejdsskadeforsikring	1.792	1.900	1.776
	Bestyrelsesansvar, forsikringssum kr. 2.500.000, selvrisiko 2.500	4.163	4.000	3.816
	Falck abonnement	9.151	9.000	8.881
	ABF-kontingent	5.467	5.600	5.409
		79.150	80.500	77.548
5.	**Anden renholdelse**			
	Snerydning	6.432	15.000	10.069
	Vinduespolering	4.551	2.000	1.538
	Rengøringsartikler	0	2.000	100
		10.983	19.000	11.707

Noter til årsrapporten

		2015	Ikke revideret budget 2015	2014
6.	**Foreningsomkostninger og administration**			
	Generalforsamling og møder	4.755	8.000	702
	Beboeraktiviteter	1.495	0	984
	Kontorhold, porto og gebyrer	9.817	13.500	12.814
	Bestyrelsesgodtgørelser	8.000	8.000	8.000
	Revision og regnskab	27.750	27.750	26.900
	Andelsboligens nøgletal jf. lovkrav	1.250	1.250	1.250
	Anden assistance revisor	750	0	15.000
	Administrationshonorar	64.224	63.000	62.355
	Anden assistance administrator	0	30.000	8.120
	Advokatsalær	0	0	4.375
	Valuarvurdering	10.700	10.700	10.625
	Varmeregnskab	16.285	17.500	17.181
		145.026	179.700	168.306
7.	**Vedligeholdelse**			
	Budgetteret vedligeholdelse		97.300	
	Fast månedligt og årligt VVS-eftersyn	5.850	6.000	5.550
	Maler	0		550
	Murer	0		4.000
	Elektriker	3.124		663
	VVS, vand- og varmeanlæg samt radiatorer	22.810		19.559
	VVS, afløb, rørarbejder mv.	1.706		20.945
	Blomster mv.	0		4.292
	Have og gårdanlæg	10.968		0
	Låsesmed	10.946		-23
	Diverse materialer og værktøj	1.189		0
		56.593	103.300	55.536
8.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Facaderenovering	0	0	49.711
	Kapnapper, forundersøgelse	60.891	100.000	0
	Skadedyr og svamp	34.788	0	0
	Udvendige trapper mod gaden	0	180.000	0
		95.679	280.000	49.711

Noter til årsrapporten

		2015	Ikke revideret budget 2015	2014
9.	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægter, bank	13	0	206
		13	0	206
10.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	613.725	615.000	613.725
	Renteudgifter, garantiprovision	3.079	5.000	4.106
		616.804	620.000	617.831
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 2015

	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	43.379.429
Årets opskrivninger	0	0	0	200.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**43.579.429**
Regnskabsmæssig værdi	**4.912.252**	**163.766**	**694.553**	**49.350.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 14. marts 2016 af Valuaren. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 39.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 2,58%. 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.

	2015	2014
13. Tilgodehavender		
Restancer	7.989	0
Udlæg ved salg af andele	3.125	0
Momsafregning	11.710	785
Lejereguleringer	10.990	0
Tilgodehavende tilskud vedr. udførte forbedringsarbejder	96.618	140.820
	130.432	141.605
14. Likvide beholdninger		
Nordea Bank, kassekredit max. kr. 200.000	1.588.205	559.961
Nordea Bank, kt. 5492 882 587, plus	1.231	1.231
	1.589.436	561.192

Noter til årsrapporten

15. Andelsindskud	Antal kvm	2015	2014
Saldo primo	2.518	273.914	273.914

16. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	38.383.871	40.483.871
Årets opskrivning	200.000	0
Årets nedskrivning	0	-2.100.000
	38.583.871	38.383.871

17. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	-210.287	-1.713.197
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Overført restandel af årets resultat	-612.931	1.502.910
	-823.218	-210.287

18. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	0	1.180.239
Årets hensættelse	931.055	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-1.180.239
	931.055	0
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
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	114,6900	12.915.241

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	3 år	3 år	-

	2015	2014
20. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	135.490	131.490
Køb af varme	-110.143	-123.846
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	25.347	7.644
21. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	146.235	145.485
Køb af vand	-86.950	-79.945
Uafregnet vandregnskab tidligere år	-4.586	0
	54.699	65.540
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	26.500	28.150
Forudbetalt boligafgift	14.437	24.341
Salgsafregning	691.108	0
Valuarvurdering	10.700	10.625
El og vand	1.816	1.695
Diverse regninger	31.617	18.198
	776.178	83.009

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 2015 på kr. 49.150.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. FG, Frederiksberg, kr. 1.900.000 til sikkerhed for kassekredit.

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	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 **Anvendt vurderingsprincip** Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 14. marts 2016

		Kr.	**Gns. kr. pr. kvm**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	49.350.000	19.106
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.862.110	721
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,77%	

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

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	152.272	12%
Øvrige omkostninger	489.495	39%
Finansielle poster, netto	616.791	49%
Afdrag	0	0%
I alt	1.258.558	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 82%

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-480	128	126

	Beregnede nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.631	15.292
	Valuarvurdering	19.529	19.106
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.284	2.234
K1	Foreslået andelsværdi	14.397	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.109	
K3	Teknisk andelsværdi	18.506	
	Reserver uden for andelsværdi	368	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	29	22	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm *(Særlig vedligeholdelse)*	621	19	37
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	650	41	59

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 75%

(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)

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