AP | STATSAUTORISEREDE REVISORER

Andelsboligforeningen
Thulens Hjørne af 1980

Årsrapport for 2011

Godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 11. april 2012

dirigent

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2011	7
Balance pr. 31. december 2011	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Thulens Hjørne af 1980 Godthåbsvej 54-56 Ærøvej 2 2000 Frederiksberg CVR nr. 62 63 70 13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2011
Bestyrelse	Michael Urban Johansen Lars Gregersen Rasmus Sørensen Birgitte Heimer Lisbeth Holm Groth Larsen
Administrator	IP Administration A/S Frederiksberg Allé 15-17 1820 Frederiksberg Tlf. 33 26 00 00
Revisor	AP | Statsautoriserede Revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for andelsboligforeningen **Thulens Hjørne af 1980**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

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 7. marts 2012

Bestyrelse

Michael Urban Johansen
Formand

Lars Gregersen

Rasmus Sørensen

Birgitte Heimer

Lisbeth Holm Groth Larsen

Administrator

IP Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforningen Thulens Hjørne af 1980 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 og den udførte revision
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de 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 vor 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 7. marts 2012

AP | Statsautoriserede Revisorer

Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Der er i regnskabsåret ændret princip for indregning af prioritetsgæld. Prioritetsgæld er indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. Perioritetsgæld har tidligere været indregnet til kursværdi. Sammenligningstal er tilrettet i balancen og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis.

Den anvendte regnskabspraksis er, bortset fra ovennævnte forhold, uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse
Indtægter
Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2011.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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 omkostningerne et betalt af foreningen pr. 31. december 2011.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1980.

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

Finansielle indtægter består af renter til bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån 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 erhvervslejemål.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld
Prioritetsgælden 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 og låneomkostninger over afdragstiden.

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 generalforsamligen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal:

De i note 25 anførte nøgletal er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m^2 andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i } m^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m^2:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i } m^2 \text{ boligtype}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m^2:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i } m^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i } m^2 \text{ andelsboliger}}$$

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2011

Note		Ikke revideret Budget 2011	Realiseret 2011	Realiseret 2010
	Indtægter			
2	Boligafgifter	1.153.760	1.154.769	1.161.475
3	Lejeindtægter	122.100	122.400	117.150
4	Andre indtægter	223.142	232.740	127.343
		1.499.002	**1.509.909**	**1.405.968**
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	68.453	68.453	63.974
	Elforbrug	27.500	25.772	26.990
	Renovation	38.207	61.364	71.400
5	Forsikringer og abonnementer	50.516	51.548	48.702
6	Anden renholdelse	114.948	58.848	125.158
	Fælles gårdanlæg	49.480	76.882	15.987
	Viceværtsomkostninger	0	15.750	0
	Copydan-afgifter	7.300	1.705	7.210
7	Foreningsomkostninger	133.200	100.314	151.686
8	Vedligeholdelse	556.624	207.255	603.007
	Kloakprojekt	93.606	93.606	1.500.000
	Refusion fra forsikringen	0	0	-695.635
	Anvendt hensættelse til vedligeholdelse	0	-113.381	822.293
		1.125.234	**648.116**	**1.096.186**
	Resultat før renter	**-373.768**	**861.793**	**309.782**
9	Finansielle indtægter	5.500	4.556	5.495
10	Finansielle omkostninger	602.333	598.061	597.929
	Resultat før skat	**-223.065**	**268.288**	**-282.652**
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	**-223.065**	**268.288**	**-282.652**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-223.065	268.288	-282.652
		-223.065	**268.288**	**-282.652**

Balance pr. 31. december 2011

Note	Aktiver	2011	2010
	Anlægsaktiver		
12	**Materielle anlægsaktiver**		
	Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg		
	Dagsværdi iht. valuarvurdering af 14. marts 2012	47.750.000	46.000.000
	Anlægsaktiver i alt	**47.750.000**	**46.000.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Restancer	104.442	47.450
	Andre tilgodehavender	80.235	0
	Tilgodehavende tilskud vedr. udførte forbedringsarbejder	300.097	356.729
	Periodeafgrænsningsposter	67.725	76.511
	Tilgode andelserhverv, erhvervsrenovation	0	57.462
	Tilgodehavender i alt	**552.499**	**538.152**
14	**Likvide beholdninger**	**992.276**	**899.568**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.544.775**	**1.437.720**
	Aktiver i alt	**49.294.775**	**47.437.720**

Balance pr. 31. december 2011

Note	Passiver	2011	2010
	Egenkapital		
15	Andelskapital	273.914	268.113
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	36.983.870	35.233.870
17	Overført resultat mv.	214.038	-49.082
		37.197.908	35.184.788
	Andre reserver		
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	350.000	463.381
	Egenkapital i alt	**37.821.822**	**35.916.282**
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	11.261.000	11.261.000
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	64.300	64.300
		11.325.300	**11.325.300**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Boligafgift indgået før forfald	0	2.775
20	Varmeregnskab	45.964	31.762
21	Vandregnskab	55.353	29.360
22	Anden gæld	46.336	132.241
		147.653	**196.138**
	Gældsforpligtelser i alt	**11.472.953**	**11.521.438**
	Passiver i alt	**49.294.775**	**47.437.720**

1	Andelskroneberegning
23	Sikkerhedsstillelser
24	Eventualforpligtelse
25	Nøgletal

Noter til årsrapporten

Note 1. **Andelskroneberegning pr. 31. december 2011**

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:

I henhold til vedtægternes § 14 a, er generalforsamlingens prisfastsættelse af andelskronen pr. status dagen bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

a)	Anskaffelsessummen		4.912.252
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom af 14. marts 2012		47.750.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010		38.500.000
	Egenkapital jf. regnskabet		37.821.822
	Tilbageførsel af hensættelse til vedligeholdelse		-350.000
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt b ovenfor	47.750.000	
	Bogført værdi	47.750.000	0
	Regulering af prioritetsgæld:		
	Restgæld prioritetsgæld, jf. årsrapporten	11.261.000	
	Kursværdi prioritetsgæld	13.400.590	-2.139.590
	I alt til fordeling på solgte andele		**35.332.232**

Andelskronen er beregnet således:

Reguleret egenkapital	35.332.232	
Andelskapital	273.914	128,9902
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		**128,9902**

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2011	anvendt princip b	kr.	128,9902
Værdi pr. 31. december 2010	anvendt princip b	kr.	128,0731
Værdi pr. 30. september 2010	anvendt princip b	kr.	119,6336
Værdi pr. 31. december 2009	anvendt princip b	kr.	105,5859
Værdi pr. 31. december 2008	anvendt princip b	kr.	119,1700
Værdi pr. 31. december 2007	anvendt princip c	kr.	126,0000

Vurdering fra valuar Wismann Property Consult A/S er dateret 14. marts 2012. Dermed kan ovenstående andelskroneberegning ikke anvendes efter den 14. september 2014.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret Budget 2011	Realiseret 2011	Realiseret 2010
2	**Boligafgifter**			
	Boligafgift, boliger	959.930	959.930	963.636
	Boligafgift, erhverv	193.830	194.839	197.839
		1.153.760	**1.154.769**	**1.161.475**
3	**Lejeindtægter**			
	Leje beboelse	0	0	5.662
	Tomgangsleje	0	0	-6.012
	Erhvervsleje	122.100	122.400	117.500
		122.100	**122.400**	**117.150**
4	**Andre indtægter**			
	Fællesgårdafgift	82.993	82.494	55.080
	Renovationsbidrag	58.986	757	53.863
	Kælderleje	26.400	27.200	18.400
	Refusion el, skybryd	0	19.780	0
	Erstatning IP Administration		47.746	0
	Forsikringssager	54.763	54.763	0
		223.142	**232.740**	**127.343**
5	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	27.852	29.146	26.504
	Glasforsikring	11.684	11.682	11.725
	Arbejdsskadeforsikring	2.280	2.285	2.249
	Bestyrelsesansvar	3.200	3.200	3.200
	ABF-kontingent	5.500	5.235	5.024
		50.516	**51.548**	**48.702**
6	**Anden renholdelse**			
	Trappevask	38.226	23.891	47.502
	Snerydning	16.000	21.610	16.134
	Graffiti	0	1.950	0
	Containerleje erhverv mv.	56.722	7.496	56.722
	Rengøringsartikler	4.000	3.901	4.800
		114.948	**58.848**	**125.158**

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret Budget 2011	Realiseret 2011	Realiseret 2010
7	**Foreningsomkostninger**			
	Administrationshonorar	61.000	15.751	47.703
	Anden assistance administrator	0	0	25.000
	IP Direkte	9.000	9.148	7.319
	Revision og regnskab	20.000	20.500	20.000
	Revision og regnskab, rest 2010	0	13.750	0
	Perioderegnskab, revisor	0	0	12.500
	Deloitte, voldgift	0	0	6.250
	Advokat	0	0	-25.000
	Valuarvurdering	0	0	25.899
	Opmåling af taglejlighed	3.000	2.041	0
	Telefongodtgørelse	3.000	5.000	3.000
	Generalforsamling og møder	2.500	182	2.230
	Beboeraktiviteter mv.	0	1.100	0
	Kontorhold, porto og gebyrer	16.700	18.849	11.835
	Internet, domæneafgift	0	257	0
	Varme fælleslokale	6.000	1.692	5.255
	Varmeregnskab	12.000	12.044	10.166
	Tab på debitorer	0	0	-471
		133.200	**100.314**	**151.686**
8	**Vedligeholdelse**			
	Elektriker	0	10.883	36.695
	Maler	0	5.694	0
	Udskiftning af stigestrenge, kælder og varmecentral	0	0	65.652
	Rottespærring	0	0	90.000
	Låsesmed, nøgler og skilte	0	4.080	11.000
	Murer	0	16.788	62.850
	Reetablering af fliser på gadetrapper	47.075	47.075	40.000
	Etablering fliser på hovedopgangstrapper	27.464	34.164	0
	Snedker og tømrer	0	14.589	328
	Isolering i varmecentral og kældergang	0	0	24.679
	VVS, vand- og varmeanlæg samt radiatorer	0	8.223	16.067
	Afsyring af varmeveksler	0	0	15.721
	Etablering nedløbsrør og regnvandstønder	0	28.420	0
	VVS, afløb, rørarbejder mv.	0	18.951	92.423
	Klimanlæg	0	0	41.937
	Brandsikring af kælder	0	0	98.195
	Væg askebæger	0	4.890	0
	Indkøb til eget havenanlæg		5.744	0
	Falck abonnement	7.085	7.754	7.460
	Facaderenovering	350.000	0	0
	Budgetteret løbende vedligeholdelse	125.000	0	0
		556.624	**207.255**	**603.007**

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret Budget 2011	Realiseret 2011	Realiseret 2010
9	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægter, bank	5.500	4.556	5.495
		5.500	**4.556**	**5.495**
10	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter	596.833	596.833	596.833
	Andre renteudgifter	5.500	1.228	1.096
		602.333	**598.061**	**597.929**

11 Skat af årets resultat

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

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver

Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg

	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**
Af- og nedskrivninger primo	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**0**
Opskrivninger primo	0	0	0	40.229.429
Årets opskrivninger	0	0	0	1.750.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**41.979.429**
Regnskabsmæssig værdi	**4.912.252**	**163.766**	**694.553**	**47.750.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011 i henhold til vurdering af 14. marts 2012 af ejendomsmægler og valuar Wismann Property Consult A/S."Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 38.500.0000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,57%.

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 andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

13 Restancer

Restancer	104.442	47.450
	104.442	**47.450**

Noter til årsrapporten

		2011	2010
14	**Likvide beholdninger**		
	Kassekonto bestyrelse	0	4.000
	Nordea Bank, konto nr. 0392 401 237 - Driftskonto	991.051	894.346
	Nordea Bank, konto nr. 5492 882 587 - Pluskonto	1.225	1.222
		992.276	**899.568**
15	**Andelskapital**		
	Andelskapital	268.113	245.638
	Salg af andele	5.801	22.475
		273.914	**268.113**
16	**Reserve for opskrivning af foreningens ejendom**		
	Opskrivning primo	35.233.870	27.858.967
	Årets opskrivning	1.750.000	7.374.903
	Årets nedskrivning	0	0
		36.983.870	**35.233.870**
17	**Overført resultat mv.**		
	Tidligere års resultat	-49.082	-1.293.956
	Merværdi ved salg af andele	-5.168	1.527.526
	Overført restandel af årets resultat	268.288	-282.652
		214.038	**-49.082**
18	**Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder**		
	Saldo primo	463.381	1.285.674
	Årets hensættelse	0	0
	Anvendt af årets hensættelse	-113.381	-822.293
		350.000	**463.381**

Noter til årsrapporten

19 Prioritetsgæld

	Restgæld	Obligations-restgæld	Kursværdi	Afdrag
Nordea Kredit, 11.261.000, 5%, obl. lån	11.261.000	11.261.000	13.400.590	0
	11.261.000	**11.261.000**	**13.400.590**	**0**

Lånet er afdragsfrit indtil den 1. januar 2019, hvor hele restgælden forfalder til betaling.

	2011	2010
20 Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	136.450	137.900
Køb af varme	-90.486	-106.138
	45.964	**31.762**

21 Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	134.800	135.000
Køb af vand	-79.447	-105.640
	55.353	**29.360**

22 Anden gæld		
Mellemregning med administrator	0	4.000
El og vand	10.269	9.746
Revisor	20.500	32.500
Skyldig AM-bidrag	1.080	0
Skyldig feriepenge	920	0
Advokat	0	0
Øvrige skyldige omkostninger	13.567	85.995
	46.336	**132.241**

23 Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. 14 FG, Frederiksberg, kr. 1.900.000 til sikkerhed for lån og kautioner over for Nordea for andelshavernes lån til indskud. Ejerpantebrevene er opbevaret hos administrator.

Noter til årsrapporten

24 Eventualforpligtelse

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 udlejningsvirksomhed.Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jf. 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. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og udlejningsaktiviteter.

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

25 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:	Antal	Areal m2
Andelsboliger	25	2.227
Andelserhverv	4	273
Erhvervslejemål	1	56
		2.556

	kr. pr. m2 andel	kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	15.400	15.063
Valuarvurdering	19.100	18.682
Anskaffelsessum (kostpris)	2.308	2.258
Foreslået andelsværdi	14.133	
Reserver uden for andelsværdi	140	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	434	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv m2	714	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	2.207	