



Statusbog

Andelsboligforeningen Thor

, 2200 København

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 for Andelsboligforeningen Thor.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. november 2016

Administrator


Homann
advokat

Bestyrelse


Gitte Møller
Formand


Anna Westergaard


Nanna Kuld Jensen


Jeppe Kuld Jensen


Sune Lindholdt


Sara Hellener


Andrei Busk

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. november 2016.


Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Thor

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thor for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Thor har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 3. november 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 6 11 90 40



Søren Tholle
Statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Thor 2200 København
	CVR-nr.: 20 89 83 48 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Ejendommen	Matrikelnr: 5106, Udenbys Klædebo Kvarter,
Bestyrelse	Gitte Møller Jeppe Kuld Jensen Sara Hellener Anna Westergaard Sune Lindholdt Andrei Busk Nanna Kuld Jensen
Administrator	Homann, Amagertorv 11 1160 København K
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. november 2016,

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thor er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det løbende 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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), 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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 26 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	2014/15
Boligafgift	5.503.689	5.498.824	5.391.210
1 Lejeindtægter	499.043	489.824	505.005
2 Øvrige indtægter	214.100	194.400	254.100
Indtægter i alt	6.216.832	6.183.048	6.150.315
3 Ejendomsskat og forsikringer	-1.043.499	-1.050.000	-995.991
4 Forbrugsafgifter	-456.196	-498.000	-464.811
5 Renholdelse	-735.834	-770.000	-709.596
6 Vedligeholdelse, løbende	-381.450	-400.000	-226.242
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-650.000	0
7 Administrationsomkostninger	-401.769	-530.250	-367.438
8 Øvrige foreningsomkostninger	-142.121	0	-140.684
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-16.899	-100.000	-2.931
9 Afskrivninger	-104.524	-104.524	-186.367
Omkostninger i alt	-3.282.292	-4.102.774	-3.094.060
Resultat før finansielle poster	2.934.540	2.080.274	3.056.255
10 Finansielle indtægter	0	0	4.922
11 Finansielle omkostninger	-1.499.854	-1.152.626	-1.211.401
Finansielle poster netto	-1.499.854	-1.152.626	-1.206.479
Resultat før skat	1.434.686	927.648	1.849.776
Årets resultat	1.434.686	927.648	1.849.776
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	6.727.162	0	0
Overført til "Andre reserver"	6.727.162	0	0
Betalte prioritetsafdrag	1.440.332	1.440.332	1.395.126
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-104.524	-104.524	-186.387
Overført restandel af årets resultat	-6.628.284	-408.160	641.037
Overført til "Overført resultat"	-5.292.476	927.648	1.849.776
I alt	1.434.686	927.648	1.849.776

Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
12 Ejendom	53.332.407	53.332.407
13 Installationer	326.669	431.193
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.659.076</u>	<u>53.763.600</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>53.659.076</u>	<u>53.763.600</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer, andelshavere og lejere	56.276	39.507
14 Varmeregnskab	14.186	27.549
15 Andre tilgodehavender	61.692	43.645
Periodeafgrænsningsposter	143.292	143.394
Tilgodehavender i alt	<u>275.446</u>	<u>254.095</u>
16 Likvide beholdninger	<u>5.949.776</u>	<u>5.934.722</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.225.222</u>	<u>6.188.817</u>
Aktiver i alt	<u>59.884.298</u>	<u>59.952.417</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
17 Andelsindskud	2.140.600	2.129.000
18 Overført resultat	17.929.901	22.676.682
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>20.070.501</u>	<u>24.805.682</u>
19 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	6.727.162	0
Andre reserver	<u>6.727.162</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>26.797.663</u>	<u>24.805.682</u>
Gældsforpligtelser		
20 Gæld til realkreditinstitutter	31.430.000	32.547.883
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.430.000</u>	<u>32.547.883</u>
Deposita	166.373	176.746
Mellemregning med andelshavere	474.241	1.480.007
21 Vandregnskab	174.604	182.313
22 Indvendig vedligeholdelse for lejere	566.279	530.906
23 Anden gæld	<u>275.138</u>	<u>228.880</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.656.635</u>	<u>2.598.852</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>33.086.635</u>	<u>35.146.735</u>
Passiver i alt	<u>59.884.298</u>	<u>59.952.417</u>
24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
25 Eventualforpligtelser		
26 Nøgleoplysninger		
27 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	563.496	572.604
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	<u>-64.453</u>	<u>-67.599</u>
	<u>499.043</u>	<u>505.005</u>
2. Øvrige indtægter		
Indbetaling til bredbånd	188.050	189.000
Overdragelsesgebyrer	9.500	59.000
Ventelistegebyrer	15.950	6.100
Salg af nøgler	<u>600</u>	<u>0</u>
	<u>214.100</u>	<u>254.100</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	801.573	762.635
Bygningsforsikring	152.264	149.917
Arbejdsskadesforsikring	1.824	1.790
Glasforsikring	19.789	16.386
Ansvarsforsikring	4.163	4.163
Grafitti	<u>63.886</u>	<u>61.100</u>
	<u>1.043.499</u>	<u>995.991</u>
4. Forbrugsafgifter		
Renovation	399.016	403.499
Elforbrug fællesarealer	<u>57.180</u>	<u>61.312</u>
	<u>456.196</u>	<u>464.811</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
5. Renholdelse		
Lønninger, vicevært	364.142	361.977
Trappevask, vinduespolering m.m.	304.765	281.320
Pensioner	53.656	53.986
Rengøringsartikler	353	906
Arbejdstøj	3.911	5.993
Atp m.v.	6.294	4.795
Diverse	563	619
Affald	2.150	0
	<u>735.834</u>	<u>709.596</u>
6. Vedligeholdelse, løbende		
Maler	360	2.454
Elektriker	67.708	33.767
Sensorlamper	123.434	0
Tømrer	53.701	119.446
VVS	68.012	50.399
Låseservice	16.403	7.024
Småanskaffelser	0	2.806
Have- og gårdanlæg	62.235	77.945
Teknisk bistand	54.050	0
Modregning BRL § 18b - hensættelse	-64.453	-67.599
	<u>381.450</u>	<u>226.242</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	244.625	244.625
Udarbejdelse og revision af årsrapport	52.750	50.250
Advokathonorar	3.750	0
Varme- og vandregnskab	49.493	48.637
Gebyrer, tryksager m.m.	27.998	23.907
Generalforsamling/beboeraktiviteter	7.582	0
Diverse	1.389	19
Tab på lejere m.m.	7.894	0
Tomgangsleje	6.288	0
	<u>401.769</u>	<u>367.438</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelshonorar	20.800	10.000
Varme m.m. bestyrelseslokale	7.991	10.608
Arbejdsdag	0	4.421
ABF kontingent	13.263	13.125
Leje	0	11.782
Møder og fortæring m.m.	7.315	8.648
Fester	7.598	8.000
Kontorassistenter	67.591	65.966
Kontorartikler, porto m.m.	17.563	8.134
	<u>142.121</u>	<u>140.684</u>
9. Afskrivninger		
Vandmålere	65.404	65.404
Bredbånd	0	81.843
Varmefordelingsmålere	39.120	39.120
	<u>104.524</u>	<u>186.367</u>
10. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	4.922
	<u>0</u>	<u>4.922</u>
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.152.626	1.204.185
Renter, pengeinstitutter	33.073	7.216
Låneomkostninger vedr. låneomlægning	314.155	0
	<u>1.499.854</u>	<u>1.211.401</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2015	53.332.407	53.332.407
Anskaffelsessum 30. juni 2016	53.332.407	53.332.407
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	53.332.407	53.332.407
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	156.000.000	156.000.000
13. Installationer		
Anskaffelsessum 1. juli 2015	2.897.519	2.848.769
Tilgang i årets løb	0	48.750
Anskaffelsessum 30. juni 2016	2.897.519	2.897.519
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	2.466.326	2.279.959
Årets af- og nedskrivninger	104.524	186.367
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	2.570.850	2.466.326
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	326.669	431.193
14. Varmeregnskab		
Fjernvarmeomkostning	575.482	591.002
Indbetalt a conto	-561.296	-563.453
	14.186	27.549
15. Andre tilgodehavender		
Varmeafregninger	3.564	3.241
Mellemregning andelshavere	38.904	38.904
Forsikringskader	16.724	1.500
Øvrige	2.500	0
	61.692	43.645

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
16. Likvide beholdninger		
Kasse	3.306	4.896
Nordea, driftskonto	5.938.176	5.929.826
Nordea, omprioriteringskonto	8.294	0
	<u>5.949.776</u>	<u>5.934.722</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2015	2.129.000	2.129.000
Tilgang	11.600	0
	<u>2.140.600</u>	<u>2.129.000</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	22.676.682	20.874.631
Tillægsværdi nye andele	581.068	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-35.373	-47.725
Betalte prioritetsafdrag	1.440.332	1.395.126
Regnskabsmæssige afskrivninger	-104.524	-186.387
Rest af årets resultat	-6.628.284	641.037
	<u>17.929.901</u>	<u>22.676.682</u>
19. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Ifølge resultatdisponering	6.727.162	0
	<u>6.727.162</u>	<u>0</u>

Noter

20. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
Nordea kredit, kontantlån. Effektiv rente 3,2015% Opr. 28.209.000, indfriet	0,0	1.440.332	873.694	0	0	0
Nordea kredit, stående lån. Effektiv rente 3,2015% Opr. 8.085.000, afdragsfrit til udløb	5,50	0	278.932	8.085.000	8.085.000	9.166.854
Nordea Kredit, kontantlån, effektiv rente 2,265078% p.a.. Opr. t.kr. 23.345	12,75	0	0	23.345.000	23.345.000	23.730.623
		1.440.332	1.152.626	31.430.000	31.430.000	32.897.477

Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån

_____ 0

Noter

21. Vandregnskab

Indbetalt a conto	371.046	374.126
Vandomkostninger	-196.442	-191.813
	<u>174.604</u>	<u>182.313</u>

22. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. juli 2015	530.906	483.181
Hensat i året	52.272	50.656
	<u>583.178</u>	<u>533.837</u>
Anvendt	-16.899	-2.931
	<u>566.279</u>	<u>530.906</u>

23. Anden gæld

Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.136	1.080
Skyldig a-skat, am-bidrag m.m.	13.463	14.077
Omkostninger	0	0
Vedligeholdelse	100.350	0
Skyldig bestyrelseshonorar	0	10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	52.750	50.250
Fjernvarme	0	57.438
Vandafregninger	80.749	92.394
Øvrige	7.890	3.641
Skyldige omkostninger	18.800	0
	<u>275.138</u>	<u>228.880</u>

24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.430 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2016 udgør 53.659 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.479 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

25. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Andelsboligforeningen udlejer fortsat 18 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter

26. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Thor anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/06 2014	30/06 2015	30/06 2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10.645	10.645	157	10.703
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.074	1.074	17	1.016
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	57	57	1	57
B6	I alt	11.776	11.776	175	11.776

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	x			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	x			

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	156.000.000	13.247

Noter

26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2016 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.727.162	571	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		4
Felt nr.	Sæt kryds	Ja		Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			x
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	465.273 * 12 /	10.703	522
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	10.703	0
H3	Boliglejeindtægter	44.718 * 12 /	10.703	50
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	129	174	134
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	11.300		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.510		
K3	Teknisk andelsværdi	13.810		

Noter

26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	19	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	36	19	32

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	145	131	135

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.575	13.247
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.510	2.281
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		6
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		24
Afdrag		23
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		89

Noter

27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	20.070.501
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	156.000.000
Ejendommens kostpris	-53.659.076
	<hr/>
	122.411.425
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	31.430.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-32.897.477
	<hr/>
	120.943.948
	<hr/>
	120.943.948

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2016.

Fordelingstal er areal i henhold til beboeroversigt.	<hr/>
	10.703

Værdi pr. fordelingstal	<hr/>
	11.300,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. november 2015)	<hr/>
	11.000,00

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital	
		Andele	Lejere	Andele	Lejere		
2	S 1 st.	114,0	-	22.800,00	-	1.288.201	
3	S 1 1. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
4	S 1 1. tv.	56,0	-	11.200,00	-	632.800	
6	S 1 2.	114,0	-	22.800,00	-	1.288.201	
7	Sammenlagt med nr. 8	-	-	-	-	-	
8	S 1 3. tv.	114,0	-	22.800,00	-	1.288.201	
9	S 1 4. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
10	S 1 4. tv.		56,0	-	11.200,00	-	
11	S 3 st. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
12	S 3 st. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
13	S 3 1. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
14	S 3 1. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
15	S 3 2. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
16	S 3 2. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
17	S 3 3. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
18	S 3 3. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
19	S 3 4. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
20	S 3 4. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
21	S 5 st. th.		58,0	-	11.600,00	-	
22	S 5 st. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
23	S 5 1. th.	115,0	-	23.000,00	-	1.299.501	
24	S 5 1. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
25	S 5 2. th.	115,0	-	23.000,00	-	1.299.501	
26	S 5 2. tv.		58,0	-	11.600,00	-	
27	S 5 3. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
28	S 5 3. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
29	S 5 4. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
30	S 5 4. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400	
						-	
Transport:		1.672,0	172,0	334.400,00	34.400,00	-	18.893.608

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital
		Andele	Lejere	Andele	Lejere	
Transport:		1.672,0	172,0	334.400,00	34.400,00	18.893.608
31	S 7 st. th.	55,0	-	11.000,00	-	621.500
32	S 7 st. tv.	57,0	-	11.400,00	-	644.100
33	S 7 1. th.	55,0	-	11.000,00	-	621.500
35	S 7 2. th.	55,0	-	11.000,00	-	621.500
37	S 7 3. th.	55,0	-	11.000,00	-	621.500
38	S 7 3. tv.	57,0	-	11.400,00	-	644.100
39	S 7 4. th.	55,0	-	11.000,00	-	621.500
40	S 7 4. tv.	57,0	-	11.400,00	-	644.100
41	N14 st. th.	105,0	-	21.000,00	-	1.186.500
42	N 14 st. tv.	84,0	-	16.800,00	-	949.200
43	N 14 1. th.	105,0	-	21.000,00	-	1.186.500
44	N 14 1. tv.	84,0	-	16.800,00	-	949.200
45	N 14 2. th.	105,0	-	21.000,00	-	1.186.500
46	N 14 2. tv.	84,0	-	16.800,00	-	949.200
47	N 14 3. th.	105,0	-	21.000,00	-	1.186.500
48	N 14 3. tv.	84,0	-	16.800,00	-	949.200
49	N 14 4. th.	105,0	-	21.000,00	-	1.186.500
50	N 14 4. tv.	84,0	-	16.800,00	-	949.200
51	N 16 st. th.	47,0	-	9.400,00	-	531.100
52	N 16 st. tv.	56,0	-	11.200,00	-	632.800
53	Sammenlagt med nr. 64	-	-	-	-	-
54	N 16 1. tv.	56,0	-	11.200,00	-	632.800
55	N 16 2. th.	56,0	-	11.200,00	-	632.800
56	N 16 2. tv.	56,0	-	11.200,00	-	632.800
57	N 16 3. th.		56,0	-	11.200,00	-
58	N 16 3. tv.	56,0	-	11.200,00	-	632.800
59	N 16 4. th.	56,0	-	11.200,00	-	632.800
Transport:		3.446,0	228,0	689.200,00	45.600,00	-

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital
		Andele	Lejere	Andele	Lejere	
Transport:		6.508,0	569,0	1.301.600,00	113.800,00	73.540.429
119	L 40 4.	82,0	-	16.400,00	-	926.600
120	L 42 st.th.	44,0	-	8.800,00	-	497.200
121	L 42 st.tv.	42,0		8.400,00		474.600
122	L 42 1. th.	41,0		8.200,00		463.300
123	L 42 1. tv.	56,0		11.200,00		632.800
124	L 42 2.th.	41,0		8.200,00		463.300
125	L 42 2. tv.		56,0	-	11.200,00	-
126	L 42 3. th.	41,0	-	8.200,00	-	463.300
127	L 42 3. tv.		56,0	-	11.200,00	-
128	L 42 4. th.	41,0	-	8.200,00	-	463.300
129	L 42 4. tv.	56,0		11.200,00		632.800
130	L 44 st. th.	44,0	-	8.800,00	-	497.200
131	L 44 st. tv.	59,0	-	11.800,00	-	666.700
132	L 44 1. th.	59,0	-	11.800,00	-	666.700
133	L 44 1. tv.	56,0	-	11.200,00	-	632.800
134	L 44 2. th.	59,0	-	11.800,00	-	666.700
135	L 44 2. tv.	56,0	-	11.200,00	-	632.800
136	L 44 3. th.	59,0	-	11.800,00	-	666.700
137	L 44 3. tv.	56,0	-	11.200,00	-	632.800
139	L 44 4. tv.	56,0	-	11.200,00	-	632.800
140	H 9 st.th.	94,0	-	18.800,00	-	1.062.200
141	H 9 st.tv.	104,0	-	20.800,00	-	1.175.200
142	H 9 1. th.	94,0	-	18.800,00	-	1.062.200
143	H 9 1. tv.		104,0	-	20.800,00	-
144	H 9 2. th.	94,0	-	18.800,00	-	1.062.200
145	H 9 2. tv.	104,0	-	20.800,00	-	1.175.200
146	H 9 3. th.	94,0	-	18.800,00	-	1.062.200
						-
Transport:		8.040,0	785,0	1.608.000,00	157.000,00	- - - 90.852.036

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital
		Andele	Lejere	Andele	Lejere	
Transport:		8.040,0	785,0	1.608.000,00	157.000,00	90.852.036
147	H 9 3. tv.	104,0	-	20.800,00	-	1.175.200
148	H 9 4. th.	94,0	-	18.800,00	-	1.062.200
149	H 9 4. tv.	104,0	-	20.800,00	-	1.175.200
150	Sammenlagt med nr. 161	-	-	-	-	-
151	H 11 st.tv.	57,0	-	11.400,00	-	644.100
152	H 11 1. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
153	H 11 1. tv.		57,0	-	11.400,00	-
154	H 11 2. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
155	H 11 2. tv.	57,0	-	11.400,00	-	644.100
156	H 11 3. th.		58,0	-	11.600,00	-
157	H 11 3. tv.	57,0	-	11.400,00	-	644.100
158	H 11 4. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
159	H 11 4. tv.	57,0	-	11.400,00	-	644.100
160	H 13 st. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
161	H 13 st.tv.	116,0	-	23.200,00	-	1.310.801
162	H 13 1. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
163	H 13 1. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
164	H 13 2. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
165	H 13 2. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
166	H 13 3. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
167	H 13 3. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
168	H 13 4. th.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
169	H 13 4. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
170	Sammenlagt med nr. 181	-	-	-	-	-
171	H 15 st. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
172	H 15 1. th.	57,0	-	11.400,00	-	644.100
173	H 15 1. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
174	H 15 2. th.	57,0	-	11.400,00	-	644.100
175	H 15 2. tv.		58,0	-	11.600,00	-
Transport:		9.612,0	958,0	1.922.400,00	191.600,00	108.615.643

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital
		Andele	Lejere	Andele	Lejere	
Transport:		9.612,0	958,0	1.922.400,00	191.600,00	108.615.643
176	H 15 3. th.		57,0	-	11.400,00	-
177	H 15 3. tv.	58,0	-	11.600,00	-	655.400
178	H 15 4. th.	57,0	-	11.400,00	-	644.100
179	H 15 4. tv.		58,0	-	11.600,00	-
180	H 17 st.th.	78,0	-	15.600,00	-	881.400
181	H 17 st.tv.	151,0	-	30.200,00	-	1.706.301
182	H 17 1. th.	78,0	-	15.600,00	-	881.400
183	H 17 1. tv.	94,0	-	18.800,00	-	1.062.200
184	H 17 2. th.	78,0	-	15.600,00	-	881.400
185	H 17 2. tv.	94,0	-	18.800,00	-	1.062.200
186	H 17 3. th.	78,0	-	15.600,00	-	881.400
187	H 17 3. tv.	94,0	-	18.800,00	-	1.062.200
188	H 17 4. th.	137,0	-	27.400,00	-	1.548.101
189	H 17 4. tv.	94,0	-	18.800,00	-	1.062.200
I alt:		10.703,0	1.073,0	2.140.600,00	214.600,00	- - - 120.943.948