



Andelsboligforeningen Thor

Årsrapport

1. juli 2014 - 30. juni 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2014/15 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 7. oktober 2015

Administrator



Homann, advokater

Bestyrelse



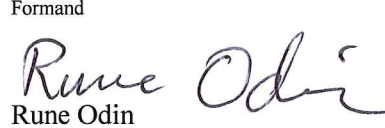
Heidi Dalfoss
Formand



Jesper Riisbøll



Allan Dam



Rune Odin

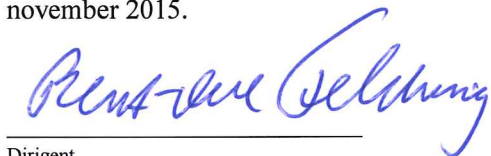


Sune Lindholt



Karina Hansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. november 2015.



Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Thor

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thor for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 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.

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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 2014 - 30. juni 2015 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2014 - 30. juni 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 7. oktober 2015

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer



Søren Tholle

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Thor

CVR-nr.: 20 89 83 48

Hjemsted: København Kommune

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Andelskapital: 2.129.000

Andelshavere: 156

Ejendommen

Matrikelnr: 5106 Udenbys Klædebo

Bestyrelse

Heidi Dalfoss

Jesper Riisbøll

Allan Dam

Rune Odin

Sune Lindholt

Karina Hansen

Administrator

Homann, advokater, Amagertorv 11 1160 København K

Revisor

Buus Jensen, Statsautoriserede revisorer, Lersø Parkalle 112, 2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. november 2015,

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 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

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 25 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 15.

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	2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)	2013/14
Boligafgift	5.391.210	5.391.422	5.285.710
1 Lejeindtægter	505.005	483.440	506.627
2 Øvrige indtægter	254.100	188.520	189.720
Indtægter i alt	6.150.315	6.063.382	5.982.057
3 Ejendomsskat og forsikringer	-995.991	-990.000	-951.083
4 Forbrugsafgifter	-464.811	-480.000	-440.835
5 Renholdelse	-709.596	-770.000	-727.658
6 Vedligeholdelse, løbende	-226.242	-400.000	-423.244
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-650.000	0
7 Administrationsomkostninger	-367.438	-377.250	-374.954
8 Øvrige foreningsomkostninger	-140.684	-116.000	-129.741
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.931	-120.000	-41.613
9 Afskrivninger	-186.367	-276.474	-268.224
Omkostninger i alt	-3.094.060	-4.179.724	-3.357.352
Resultat før finansielle poster	3.056.255	1.883.658	2.624.705
10 Finansielle indtægter	4.922	5.000	7.241
11 Finansielle omkostninger	-1.211.401	-1.204.185	-1.259.559
Finansielle poster netto	-1.206.479	-1.199.185	-1.252.318
Resultat før skat	1.849.776	684.473	1.372.387
Årets resultat	1.849.776	684.473	1.372.387
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	1.395.126	1.395.126	1.541.646
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-186.387	-276.474	-268.224
Overført restandel af årets resultat	641.037	-434.179	98.965
Overført til "Overført resultat"	1.849.776	684.473	1.372.387
I alt	1.849.776	684.473	1.372.387

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	53.332.407	53.332.407
13	Installationer	431.193	568.810
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.763.600</u>	<u>53.901.217</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>53.763.600</u>	<u>53.901.217</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	39.507	25.620
14	Varmeregnskab	27.549	0
15	Andre tilgodehavender	43.645	43.564
	Periodeafgrænsningsposter	143.394	137.623
	Tilgodehavender i alt	<u>254.095</u>	<u>206.807</u>
16	Likvide beholdninger	<u>5.934.722</u>	<u>4.838.420</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.188.817</u>	<u>5.045.227</u>
	Aktiver i alt	<u>59.952.417</u>	<u>58.946.444</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
17 Andelsindskud	2.129.000	2.129.000
18 Overført resultat	22.676.682	20.874.631
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	24.805.682	23.003.631
Andre reserver	0	0
Egenkapital i alt	24.805.682	23.003.631
Gældsforpligtelser		
19 Gæld til realkreditinstitutter	32.547.883	33.943.009
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.547.883	33.943.009
Deposita	176.746	172.786
Mellemregning med andelshavere	1.480.007	870.886
Varmeregnskab	0	86.831
20 Vandregnskab	182.313	180.853
21 Indvendig vedligeholdelse for lejere	530.906	483.180
22 Anden gæld	228.880	199.583
Periodeafgrænsningsposter	0	5.685
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.598.852	1.999.804
Gældsforpligtelser i alt	35.146.735	35.942.813
Passiver i alt	59.952.417	58.946.444
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24 Eventualforpligtelser		
25 Nøgleoplysninger		
26 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	572.604	577.190
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	<u>-67.599</u>	<u>-70.563</u>
	<u>505.005</u>	<u>506.627</u>
2. Øvrige indtægter		
Indbetaling til bredbånd	189.000	188.520
Overdragelsesgebyrer	59.000	0
Ventelistegebyrer	<u>6.100</u>	<u>1.200</u>
	<u>254.100</u>	<u>189.720</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	762.635	712.541
Bygningsforsikring	149.917	147.684
Arbejdsskadesforsikring	1.790	1.771
Glasforsikring	16.386	26.808
Ansvarsforsikring	4.163	4.099
Graffiti	<u>61.100</u>	<u>58.180</u>
	<u>995.991</u>	<u>951.083</u>
4. Forbrugsafgifter		
Renovation	403.499	380.784
Elforbrug fællesarealer	<u>61.312</u>	<u>60.051</u>
	<u>464.811</u>	<u>440.835</u>

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
5. Renholdelse		
Lønninger, vicevært	361.977	368.840
Trappevask m.m.	281.320	292.107
Pensioner	53.986	50.698
Rengøringsartikler	906	1.896
Arbejdstøj	5.993	5.039
Atp m.v.	4.795	7.268
Diverse	619	1.810
	<u>709.596</u>	<u>727.658</u>
6. Vedligeholdelse, løbende		
Maler	2.454	0
Elektriker	33.767	16.186
Glarmester	0	1.997
Tømrer	119.446	54.220
VVS	50.399	49.996
Låseservice	7.024	15.725
Småanskaffelser	2.806	0
Have- og gårdanlæg	77.945	81.933
Rydning af kælder og loft	0	273.750
Modregning BRL § 18b - hensættelse	-67.599	-70.563
	<u>226.242</u>	<u>423.244</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	244.625	250.875
Udarbejdelse og revision af årsrapport	50.250	55.187
Advokathonorar	0	5.500
Varme- og vandregnskab	48.637	47.730
Gebyrer, tryksager m.m.	23.907	15.662
Diverse	19	0
	<u>367.438</u>	<u>374.954</u>

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelshonorar	10.000	14.000
Varme m.m. bestyrelseslokale	10.608	16.248
Arbejdsdag	4.421	0
ABF kontingent	13.125	12.988
Leje	11.782	28.278
Møder og fortæring m.m.	8.648	7.364
Fester	8.000	7.901
Kontorassistenter	65.966	31.896
Kontorartikler, porto m.m.	8.134	9.567
Diverse	0	1.499
	<u>140.684</u>	<u>129.741</u>
9. Afskrivninger		
Vandmålere	65.404	65.404
Bredbånd	81.843	163.700
Varmefordelingsmålere	39.120	39.120
	<u>186.367</u>	<u>268.224</u>
10. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	4.922	7.241
	<u>4.922</u>	<u>7.241</u>
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.204.185	1.259.559
Renter, pengeinstitutter	7.216	0
	<u>1.211.401</u>	<u>1.259.559</u>

Noter

	<u>30/6 2015</u>	<u>30/6 2014</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2014	53.332.407	53.332.407
Anskaffelsessum 30. juni 2015	53.332.407	53.332.407
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015	53.332.407	53.332.407
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	156.000.000	156.000.000
13. Installationer		
Anskaffelsessum 1. juli 2014	2.848.769	2.766.269
Tilgang i årets løb	48.750	82.500
Anskaffelsessum 30. juni 2015	2.897.519	2.848.769
Af- og nedskrivninger 1. juli 2014	2.279.959	2.011.735
Årets af- og nedskrivninger	186.367	268.224
Af- og nedskrivninger 30. juni 2015	2.466.326	2.279.959
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015	431.193	568.810
14. Varmeregnskab		
Fjernvarmeomkostning	591.002	459.059
Indbetalt a conto	-563.453	-545.890
	27.549	-86.831
15. Andre tilgodehavender		
Varmeafregninger	3.241	4.660
Mellemregning andelshavere	38.904	38.904
Forsikringskader	1.500	0
	43.645	43.564

Noter

	<u>30/6 2015</u>	<u>30/6 2014</u>
16. Likvide beholdninger		
Kasse	4.896	2.029
Nordea, driftskonto	5.929.826	4.836.391
	<u>5.934.722</u>	<u>4.838.420</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2014	2.129.000	2.129.000
	<u>2.129.000</u>	<u>2.129.000</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2014	20.874.631	19.509.263
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-47.725	-7.019
Betalte prioritetsafdrag	1.395.126	1.541.646
Regnskabsmæssige afskrivninger	-186.387	-268.224
Rest af årets resultat	641.037	98.965
	<u>22.676.682</u>	<u>20.874.631</u>

Noter

19. 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	13,9	1.395.126	925.253	24.462.883	24.462.883	24.783.794
Nordea kredit, stående lån. Effektiv rente 3,2015% Opr. 8.085.000, afdragsfrit til udløb	6,6	0	278.932	8.085.000	8.085.000	8.974.350
		1.395.126	1.204.185	32.547.883	32.547.883	33.758.144

Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån

0

Noter

20. Vandregnskab

Indbetalt a conto	374.126	367.736
Vandomkostninger	-191.813	-186.883
	<u>182.313</u>	<u>180.853</u>

21. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. juli 2014	483.181	476.161
Hensat i året	50.656	48.632
	<u>533.837</u>	<u>524.793</u>
Anvendt	-2.931	-41.613
	<u>530.906</u>	<u>483.180</u>

22. Anden gæld

Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.080	0
Skyldig a-skat, am-bidrag m.m.	14.077	12.636
Renholdelse	0	36.074
Vedligeholdelse	0	1.160
Skyldig bestyrelseshonorar	10.000	14.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.250	47.875
Fjernvarme	57.438	0
Vandafregninger	92.394	84.198
Øvrige	3.641	3.640
	<u>228.880</u>	<u>199.583</u>

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.548 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2015 udgør 53.764 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.

24. 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 19 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter

25. 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:

Feltnr.	Boligtype	30/06 2013	30/06 2014	30/06 2015	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10.645	10.645	156	10.645
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.074	1.074	18	1.074
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

Feltnr.	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			

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

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

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2015 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

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2015 kr.	Andre reserver (F3)		
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %			
		0			
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			
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.			kr. pr. m ²		
H1	Boligafgift	453.698 * 12 /	10.645	511	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	10.645	0	
H3	Boliglejeindtægter	46.497 * 12 /	10.645	52	
	Forklaring på udregning:	Årets resultat			
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	111	129	174	
	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen			
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen			
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		kr. pr. m ²			
K1	Andelsværdi	11.000			
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.720			
K3	Teknisk andelsværdi	13.720			

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	36	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	25	36	19

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)	34

Forklaring på udregning:

	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²

R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	155	145	131
---	---	-----	-----	-----

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	14.655	13.247
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.720	2.459
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		511
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	46.497 *12/ 1.074	520

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	4
Øvrige omkostninger	51
Finansielle poster, netto	21
Afdrag	24
	<hr/> 100
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <hr/> 88

Noter

26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	24.805.682
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	156.000.000
Ejendommens kostpris	<u>-53.763.600</u>
	127.042.082
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	32.547.883
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-33.758.144</u>
	125.831.821
Hensættelse til konjunkturudsving	<u>-8.736.822</u>
	<u>117.094.999</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2015.	
Fordelingstal er areal i henhold til beboeroversigt.	<u>10.645</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>11.000,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. november 2014)	<u>11.000,00</u>

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital	
		Andele	Lejere	Andele	Lejere		
2	S 1 st.	114,0	-	22.800,00	-	1.254.000	
3	S 1 1. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
4	S 1 1. tv.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
6	S 1 2.	114,0	-	22.800,00	-	1.254.000	
7	S 1 3. th.		58,0	-		-	
8	S 1 3. tv.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
9	S 1 4. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
10	S 1 4. tv.		56,0	-	11.200,00	-	
11	S 3 st. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
12	S 3 st. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
13	S 3 1. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
14	S 3 1. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
15	S 3 2. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
16	S 3 2. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
17	S 3 3. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
18	S 3 3. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
19	S 3 4. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
20	S 3 4. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
21	S 5 st. th.		58,0	-	11.600,00	-	
22	S 5 st. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
23	S 5 1. th.	115,0	-	23.000,00	-	1.265.000	
24	S 5 1. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
25	S 5 2. th.	115,0	-	23.000,00	-	1.265.000	
26	S 5 2. tv.		58,0	-	11.600,00	-	
27	S 5 3. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
28	S 5 3. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
29	S 5 4. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
30	S 5 4. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
-							
Transport:		1.614,0	230,0	322.800,00	34.400,00	-	17.754.000

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital	
		Andele	Lejere	Andele	Lejere		
Transport		3.444,0	286,0	688.800,00	45.600,00	37.884.000	
60	N 16 4. tv.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
61	N 18 st. th.	57,0	-	11.400,00	-	627.000	
62	N 18 st. tv.	57,0	-	11.400,00	-	627.000	
63	N 18 1. th.	55,0	-	11.000,00	-	605.000	
64	N 18 1. tv.	67,0	-	13.400,00	-	737.000	
66	N 18 2.	122,0	-	24.400,00	-	1.342.000	
67	N 18 3. th.	55,0	-	11.000,00	-	605.000	
68	N 18 3. tv.	-	67,0	-	13.400,00	-	
69	N 18 4.	122,0	-	24.400,00	-	1.342.000	
71	N 20 st. th.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
72	N 20 st. tv.	46,0	-	9.200,00	-	506.000	
73	N 20 1. th.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
74	N 20 1. tv.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
75	N 20 2.	112,0	-	22.400,00	-	1.232.000	
77	N 20 3. th.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
78	N 20 3. tv.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
79	N 20 4. th.		56,0	-	11.200,00	-	
80	N 20 4. tv.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
81	N 22 st. th.	83,0	-	16.600,00	-	913.000	
82	N 22 st. tv.	80,0	-	16.000,00	-	880.000	
83	N 22 1. th.	83,0	-	16.600,00	-	913.000	
84	N 22 1. tv.		80,0	-	16.000,00	-	
85	N 22 2. th.	83,0	-	16.600,00	-	913.000	
86	N 22 2. tv.	80,0	-	16.000,00	-	880.000	
87	N 22 3. th.	83,0	-	16.600,00	-	913.000	
						-	
Transport:		5.021,0	489,0	1.004.200,00	86.200,00	-	55.231.000

Beboeroversigt for A/B Thor pr. 30. juni 2015

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital
		Andele	Lejere	Andele	Lejere	
Transport:		5.021,0	489,0	1.004.200,00	86.200,00	55.231.000
89	N 22 4. th.	83,0	-	16.600,00	-	913.000
90		80,0	-	16.000,00	-	880.000
91	L 36 st. th.	59,0	-	11.800,00	-	649.000
93	L 36 1. th.	-	56,0	-	11.200,00	-
94	L 36 1. tv.	59,0	-	11.800,00	-	649.000
95	L 36 2. th.	56,0	-	11.200,00	-	616.000
96	L 36 2. tv.	59,0	-	11.800,00	-	649.000
97	L 36 3. th.	97,0	-	19.400,00	-	1.067.000
98	L 36 3. tv.	139,0	-	27.800,00	-	1.529.000
99	L 36 4. th.	56,0	-	11.200,00	-	616.000
100	L 36 4. tv.	59,0	-	11.800,00	-	649.000
101	L 38 st. th.	87,0	-	17.400,00	-	957.000
102	L 38 st.tv.	43,0	-	8.600,00	-	473.000
103	L 38 1. th.	56,0	-	11.200,00	-	616.000
104	L 38 1. tv.	41,0	-	8.200,00	-	451.000
105	L 38 2. th.	56,0	-	11.200,00	-	616.000
106	L 38 2. tv.	41,0	-	8.200,00	-	451.000
107	L 38 3. th.	97,0	-	19.400,00	-	1.067.000
109	L 38 4. th.	56,0	-	11.200,00	-	616.000
110	L 38 4. tv.		41,0	-	8.200,00	-
111	L 40 st. th.	41,0	-	8.200,00	-	451.000
112	L 40 1. th.	41,0	-	8.200,00	-	451.000
113	L 40 1. tv.	41,0	-	8.200,00	-	451.000
114	L 40 2. th.	41,0	-	8.200,00	-	451.000
115	L 40 2. tv.		41,0	-	8.200,00	-
116	L 40 3. th.	41,0	-	8.200,00	-	451.000
Transport:		6.450,0	627,0	1.290.000,00	113.800,00	- - - 70.950.000

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital	
		Andele	Lejere	Andele	Lejere		
Transport:		6.450,0	627,0	1.290.000,00	113.800,00	70.950.000	
119	L 40 4.	82,0	-	16.400,00	-	902.000	
120	L 42 st.th.	44,0	-	8.800,00	-	484.000	
121	L 42 st.tv.	42,0		8.400,00		462.000	
122	L 42 1. th.	41,0		8.200,00		451.000	
123	L 42 1. tv.	56,0		11.200,00		616.000	
124	L 42 2.th.	41,0		8.200,00		451.000	
125	L 42 2. tv.		56,0	-	11.200,00	-	
126	L 42 3. th.	41,0	-	8.200,00	-	451.000	
127	L 42 3. tv.		56,0	-	11.200,00	-	
128	L 42 4. th.	41,0	-	8.200,00	-	451.000	
129	L 42 4. tv.	56,0		11.200,00		616.000	
130	L 44 st. th.	44,0	-	8.800,00	-	484.000	
131	L 44 st. tv.	59,0	-	11.800,00	-	649.000	
132	L 44 1. th.	59,0	-	11.800,00	-	649.000	
133	L 44 1. tv.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
134	L 44 2. th.	59,0	-	11.800,00	-	649.000	
135	L 44 2. tv.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
136	L 44 3. th.	59,0	-	11.800,00	-	649.000	
137	L 44 3. tv.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
139	L 44 4. tv.	56,0	-	11.200,00	-	616.000	
140	H 9 st.th.	94,0	-	18.800,00	-	1.034.000	
141	H 9 st.tv.	104,0	-	20.800,00	-	1.144.000	
142	H 9 1. th.	94,0	-	18.800,00	-	1.034.000	
143	H 9 1. tv.		104,0	-	20.800,00	-	
144	H 9 2. th.	94,0	-	18.800,00	-	1.034.000	
145	H 9 2. tv.	104,0	-	20.800,00	-	1.144.000	
146	H 9 3. th.	94,0	-	18.800,00	-	1.034.000	
						-	
Transport:		7.982,0	843,0	1.596.400,00	157.000,00	-	87.802.000

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital
		Andele	Lejere	Andele	Lejere	
Transport:		7.982,0	843,0	1.596.400,00	157.000,00	87.802.000
147	H 9 3. tv.	104,0	-	20.800,00	-	1.144.000
148	H 9 4. th.	94,0	-	18.800,00	-	1.034.000
149	H 9 4. tv.	104,0	-	20.800,00	-	1.144.000
150	Sammenlagt med nr. 161		-	-	-	-
151	H 11 st.tv.	57,0	-	11.400,00	-	627.000
152	H 11 1. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
153	H 11 1. tv.		57,0	-	11.400,00	-
154	H 11 2. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
155	H 11 2. tv.	57,0	-	11.400,00	-	627.000
156	H 11 3. th.		58,0	-	11.600,00	-
157	H 11 3. tv.	57,0	-	11.400,00	-	627.000
158	H 11 4. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
159	H 11 4. tv.	57,0	-	11.400,00	-	627.000
160	H 13 st. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
161	H 13 st.tv.	116,0	-	23.200,00	-	1.276.000
162	H 13 1. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
163	H 13 1. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
164	H 13 2. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
165	H 13 2. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
166	H 13 3. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
167	H 13 3. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
168	H 13 4. th.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
169	H 13 4. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
170	H 15 st.th.	57,0	-	11.400,00	-	627.000
171	H 15 st. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
172	H 15 1. th.	57,0	-	11.400,00	-	627.000
173	H 15 1. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000
174	H 15 2. th.	57,0	-	11.400,00	-	627.000
175	H 15 2. tv.		58,0	-	11.600,00	-
Transport:		9.611,0	1.016,0	1.922.200,00	191.600,00	105.721.000

Nr.	Adresse	Areal i m ²		Fordelingstal		Egenkapital	
		Andele	Lejere	Andele	Lejere		
Transport:		9.611,0	1.016,0	1.922.200,00	191.600,00	105.721.000	
176	H 15 3. th.		57,0	-	11.400,00	-	
177	H 15 3. tv.	58,0	-	11.600,00	-	638.000	
178	H 15 4. th.	57,0	-	11.400,00	-	627.000	
179	H 15 4. tv.		58,0	-	11.600,00	-	
180	H 17 st.th.	78,0	-	15.600,00	-	858.000	
181	H 17 st.tv.	94,0	-	18.800,00	-	1.034.000	
182	H 17 1. th.	78,0	-	15.600,00	-	858.000	
183	H 17 1. tv.	94,0	-	18.800,00	-	1.034.000	
184	H 17 2. th.	78,0	-	15.600,00	-	858.000	
185	H 17 2. tv.	94,0	-	18.800,00	-	1.034.000	
186	H 17 3. th.	78,0	-	15.600,00	-	858.000	
187	H 17 3. tv.	94,0	-	18.800,00	-	1.034.000	
188	H 17 4. th.	137,0	-	27.400,00	-	1.507.000	
189	H 17 4. tv.	94,0	-	18.800,00	-	1.034.000	
						-	
I alt:		10.645,0	1.131,0	2.129.000,00	214.600,00	- - -	117.095.000