Andelsboligforeningen
Thulens Hjørne af 1980

Årsrapport for 2013

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 19. maj 2014

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

Dirigent

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Farum
Farum Hovedgade 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus
Olof Palmes Allé 25 A, 1.
8200 Aarhus N
Tel +45 72 41 08 00
Fax +45 72 41 08 01

Mail info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 34 88 49 35

AP Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	7
Balance pr. 31. december 2013	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:	Thulens Hjørne af 1980 CVR-nr. 62 63 70 13
Adresse:	Godthåbsvej 54 – 56 Ærøvej 2 2000 Frederiksberg
Bestyrelse:	Anne-Katrine Nørholm Jørgensen Kirsten Østergaard Zeshan Mahmood Lise Pyndt Jørgensen Lykke Müller
Administrator	IP Administration A/S Frederiksberg Alle 15 - 17 1820 Frederiksberg C Tlf.nr. 33 26 00 00
Revisor	AP | Statsautoriserede revisorer P/S Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf.nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning
Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for andelsboligforeningen **Thulens Hjørne af 1980.**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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 28. april 2014

Bestyrelse

Anne-Katrine Nørholm Jørgensen

Kirsten Østergaard

Zeshan Mahmood

Lise Pynot Jørgensen

Lykke Müller

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Thulens Hjørne af 1980** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 28. april 2014
AP | Statsautoriserede revisorer P/S

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal:
Nøgletallene er beregnet således:

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m^2:

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

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

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

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m^2:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket finansielle anlægsaktiver og omsætningsaktiver}}{\text{Areal i } m^2 \text{ andelsboliger}}$$

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:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i kvm andelsboliger}}$$

Teknisk andelsværdi:

Foreslået andelsværdi + gældforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Note	Indtægter	2013	Ikke revideret budget 2013	2012
2	Boligafgifter	1.231.300	1.234.050	1.161.706
	Lejeindtægter, erhverv	130.653	127.000	126.072
3	Øvrige indtægter	177.251	112.500	116.499
		1.539.204	1.473.550	1.404.277
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	76.394	76.600	71.396
	Elforbrug	-7.433	30.000	49.904
	Egen andel vand- og varmeforbrug	1.534	2.000	1.600
	Renovation	53.335	53.049	60.903
4	Forsikringer og abonnementer	75.809	76.700	74.550
5	Anden renholdelse	28.725	23.200	21.488
	Fælles gårdanlæg	50.480	54.000	53.739
	Viceværtomkostninger og trappevask	24.066	28.000	27.000
6	Foreningsomkostninger og administration	154.890	151.800	161.275
7	Vedligeholdelse	74.791	149.875	92.342
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.604.099	1.575.000	67.800
		2.136.690	2.220.224	681.997
	Resultat før finansielle poster	-597.486	-746.674	722.280
9	Finansielle indtægter	1.250	1.000	8.462
10	Finansielle omkostninger	-617.778	-615.000	-613.725
	Resultat før skat	-1.214.014	-1.360.674	117.017
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	-1.214.014	-1.360.674	117.017
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	-1.500.000	0	1.150.000
	Overført til "Andre reserver"	1.180.239	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-894.253	-1.360.674	-1.032.983
	Disponeret i alt	-1.214.014	-1.360.674	117.017

Balance pr. 31. december 2013

Note	Aktiver	2013	2012
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Dagsværdi pr. 31. december 2013	51.250.000	47.750.000
	Inventar, driftsmateriel mv.	0	0
	Anlægsaktiver i alt	51.250.000	47.750.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	253.071	270.666
	Forudbetalte omkostninger	70.399	68.427
		323.470	339.093
14	**Likvide beholdninger**	221.337	1.372.403
	Omsætningsaktiver i alt	544.807	1.711.496
	Aktiver i alt	51.794.807	49.461.496

Balance pr. 31. december 2013

Note	Passiver	2013	2012
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	273.914	273.914
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	40.483.871	36.983.871
17	Overført resultat mv.	-1.713.197	-818.944
		38.770.674	36.164.927
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.180.239	0
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	1.500.000
		1.180.239	1.500.000
	Egenkapital i alt	40.224.827	37.938.841
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	11.261.000	11.261.000
	Depositum	60.000	64.300
		11.321.000	11.325.300
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Varmeregnskab	28.912	21.407
21	Vandregnskab	66.321	68.298
22	Øvrig gæld	153.747	107.650
		248.980	197.355
	Gældsforpligtelser i alt	11.569.980	11.522.655
	Passiver i alt	51.794.807	49.461.496
1	**Andelskroneberegning**		
23	**Eventualforpligtelse**		
24	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2013

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

a)	Anskaffelsessummen		5.770.571
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 29. august 2013		51.250.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012		39.500.000
	Egenkapital jf. regnskabet		40.224.827
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		-1.180.239
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt B ovenfor	51.250.000	
	Bogført værdi	51.250.000	0
			39.044.588
	Regulering af prioritetsgæld:		
	Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	11.261.000	
	Kursværdi prioritetsgæld	13.393.270	-2.132.270
	I alt til fordeling på solgte andele		36.912.318

Andelskronen er beregnet således:

Reguleret egenkapital	36.912.318	
Andelskapital	273.914	134,7588
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		134,7588

Ejendommen er pr. 29. august 2013 vurderet af Wismann Property Consult A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på mellem 1,45 - 4,92%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2013	kr.	134,7588
Værdi pr. 30. september 2013	kr.	134,7588
Værdi pr. 31. december 2012	kr.	124,3019
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	128,9902
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	128,0731

Noter til årsrapporten

		2013	Ikke revideret budget 2013	2012
2.	**Boligafgifter**			
	Boligafgifter, boliger	1.025.841	1.028.550	966.867
	Boligafgifter, erhverv	205.459	205.500	194.839
		1.231.300	1.234.050	1.161.706
3.	**Øvrige indtægter**			
	Fællesgård - afgift	83.744	83.700	83.494
	Nøgler og navneskilte	2.505	0	2.625
	Kælderleje	26.967	28.800	28.800
	A-skat fra tidligere år	0	0	1.580
	Indtægt ved fraflyttere	1.979	0	0
	Momsfradrag, indgående moms	62.056	0	0
		177.251	112.500	116.499
4.	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	43.659	44.400	43.398
	Glasforsikring	12.178	12.000	11.705
	Arbejdsskadeforsikring	1.766	2.300	2.298
	Bestyrelsesansvar	4.383	4.000	3.789
	Falck abonnement	8.472	8.500	8.068
	ABF-kontingent	5.351	5.500	5.292
		75.809	76.700	74.550
5.	**Anden renholdelse**			
	Snerydning	24.307	18.000	17.979
	Vinduespolering	3.105	3.200	1.538
	Rengøringsartikler	1.313	2.000	1.971
		28.725	23.200	21.488

Noter til årsrapporten

		2013	Ikke revideret budget 2013	2012
6.	**Foreningsomkostninger og administration**			
	Generalforsamling og møder	8.177	8.000	7.358
	Beboeraktiviteter	231	0	2.165
	Kontorhold, porto og gebyrer	13.575	16.000	14.985
	Bestyrelsesgodtgørelser	8.000	8.000	16.000
	Revision og regnskab	26.000	26.000	25.500
	Andelsboligens nøgletal jf. lovkrav	2.500	0	0
	Regulering honorar tidligere år	0	0	7.875
	Administrationshonorar	56.326	63.800	54.845
	Anden assistance administrator	9.375	0	0
	IP Direkte	0	0	2.344
	Valuarvurdering	15.625	15.000	15.625
	Varmeregnskab	15.081	15.000	14.578
		154.890	151.800	161.275
7.	**Vedligeholdelse**			
	Budgetteret vedligeholdelse		125.000	
	Fast månedligt og årligt VVS-eftersyn	6.938	7.375	0
	Energimærkning	17.763	17.500	0
	Maler	4.250		22.375
	Murer	3.431		8.106
	Tømrer og snedker	0		2.898
	Elektriker	15.825		1.498
	VVS, vand- og varmeanlæg samt radiatorer	7.668		6.822
	VVS, afløb, rørarbejder mv.	2.259		48.874
	Kloakservice	10.173		0
	Etablering af værkstedsrum	0		794
	Blomster mv.	684		0
	Låsesmed	5.800		975
		74.791	149.875	92.342
8.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Facaderenovering	1.539.749	1.500.000	12.295
	Renovering og maling af nedre facade, gård	64.350	75.000	0
	Etablering nedløbsrør, regnvandstønder og afløbsventil	0	0	25.362
	Etablering af lys og afbryder i kælderrum og på loft	0	0	30.143
		1.604.099	1.575.000	67.800

Noter til årsrapporten

		2013	Ikke revideret budget 2013	2012
9.	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægter, bank	1.250	1.000	1.549
	Diverse renteindtægter	0	0	6.913
		1.250	1.000	8.462
10.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	613.725	615.000	613.725
	Renteudgifter, garantiprovision	4.053	0	0
		617.778	615.000	613.725
11.	**Skat af årets resultat**			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering af udskudt skat	0	0	0
		0	0	0

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

Det skattepligtige resultat er negativt og kan modregnes i kommende års overskud. Der er således ikke afsat skyldig skat.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg, dagsværdi pr. 31. december 2013

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	4.912.252	163.766	694.553	5.770.571
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**4.912.252**	**163.766**	**694.553**	**5.770.571**
Afskrivninger primo	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**0**
Opskrivninger primo	0	0	0	41.979.429
Årets opskrivninger	0	0	0	3.500.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**45.479.429**
Regnskabsmæssig værdi	**4.912.252**	**163.766**	**694.553**	**51.250.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til vurdering af 29. august 2013 af Wismann Property Consult A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 39.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på mellem 1,45 - 4,92%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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

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

13. Tilgodehavender	**2013**	**2012**
Restancer	25.676	1.668
Afdragsordninger	4.074	24.983
Udlæg ved salg af andele	3.125	0
Dobbelt betalt regninger	2.968	0
Momsafregning	28.625	0
Tilgodehavende tilskud vedr. udførte forbedringsarbejder	188.603	244.015
	253.071	270.666

14. Likvide beholdninger		
Nordea Bank, kassekredit max. kr. 200.000	220.107	1.371.175
Nordea Bank, kt. 5492 882 587, plus	1.230	1.228
	221.337	1.372.403

Noter til årsrapporten

15.	Andelsindskud	Antal kvm	2013	2012
	Saldo primo	2.518	273.914	273.914

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

17.	Overført resultat mv.		
	Tidligere års resultat	-818.944	214.039
	Betalte prioritetsafdrag	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-894.253	-1.032.983
		-1.713.197	-818.944

18.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
	Saldo primo	0	0
	Årets hensættelse	1.180.239	0
	Anvendt af årets hensættelse	0	0
		1.180.239	0
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
	Saldo primo	1.500.000	350.000
	Årets hensættelse	-1.500.000	1.150.000
	Anvendt af årets hensættelse	0	0
		0	1.500.000

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nordea Kredit, 5% obl.lån	11.261.000	11.261.000	118,9350	13.393.270

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

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

20. Varmeregnskab

	2013	2012
Varme indbetalt aconto	135.290	140.810
Køb af varme	-106.378	-119.403
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	28.912	21.407

21. Vandregnskab

Vand indbetalt aconto	147.235	146.515
Køb af vand	-80.914	-78.217
Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	0
	66.321	68.298

22. Øvrig gæld

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S	28.500	25.500
Administrator	0	5.625
Renovationssag refusion IP	0	11.769
Forudbetalt boligafgift	12.478	889
Salgsafregning	96.613	0
El og vand	356	3.080
Renovation regulering 2010	0	36.910
Diverse regninger	15.800	23.007
Skyldig A-skat og AM-bidrag	0	180
Skyldig feriepenge	0	690
	153.747	107.650

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

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

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

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud, jf. dog stk. 2.

For lån i de kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekreditten i Nordea.

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

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

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

Noter til årsrapporten

25. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 anvender andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:	**Antal**	**Areal kvm**
B1	Andelsboliger	25	2.245
B2	Erhvervsandele	4	273
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	56
		30	2.574
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	490
B6	I alt	30	3.064

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

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

Hæftelser

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

F1	**Anvendt vurderingsprincip**	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 29. august 2013

		Kr.	**Gns. kr. pr. kvm**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.250.000	16.727
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.360.478	770
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,61%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

25. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	510	477
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		780
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	52	2.342
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	1.678.890	61%
Øvrige omkostninger	457.800	17%
Finansielle poster, netto	616.528	22%
Afdrag	0	0%
I alt	2.753.218	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 80%

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	107	46	-482

	Beregnede nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.687	12.892
	Valuarvurdering	20.353	16.727
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.292	1.883
K1	Foreslået andelsværdi	14.659	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.379	
K3	Teknisk andelsværdi	19.038	
	Reserver uden for andelsværdi	469	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	82	37	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm *(Særlig vedligeholdelse)*	37	27	637
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	119	64	667

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

(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)

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

Forslag til generalforsamlingen 19. maj 2014

Der stilles forslag om, at bestyrelsen tager initiativ til en prisforhandling og evt. foreningsaftale med en bredbåndsudbyder.

Motivering af forslaget:
Foreningen fik omkring 2009 lagt bredbånd ind i ejendommen. Det var dengang Dansk Bredbånd, der havde en aftale om levering. De havde imidlertid ingen aftale med foreningen om priser for levering af data og TV, idet prisen skulle aftales individuelt af foreningens medlemmer.
Seas NVE har efterfølgende overtaget Dansk Bredbånd.

Nu betaler vi en højere pris for data og TV end øvrige Seas-Nve kunder.
Dette begrunder Seas-Nve med, at de har en foreningsaftale med Thulens Hjørne. Vi har fået oplyst at hverken bestyrelsen eller IP kender noget til denne aftale.

Vi er bekendt med at Seas-Nve indgår foreningsaftaler med andre boligforeninger på meget mere favorable vilkår end de takster, de opkræver pt.
Vi ønsker derfor, at bestyrelsen tager initiativ til at forhandle en foreningsaftale med Seas-Nve, eller en anden udbyder.

Et eksempel på tilbud i marts 2014 fra Seas-Nve til en andelsboligforening på Frederiksberg:

Fiberbredbånd:	50/50 Mbit/s	kr 229/md
	60/60 Mbit/s	kr 249/md
Grundpakke TV		kr 99/md

Seas-Nve oplyser til os, at de har en aftale med Thulens Hjørne, der ser således ud:

Fiberbredbånd:	50/50 Mbit/s	kr 269/md
	60/60 Mbit/s	kr 299/md
Grundpakke TV		kr 165/md

Vi er også nysgerrige på, hvor mange af medlemmerne, der får leveret data og TV fra Seas NVE.
Vi har forsøgt at få pristilbud fra fx TDC, men de har oplyst, at de ikke kan levere på denne adresse.

Forslagsstillere:
Lisbeth og Torben Groth
Godthåbsvej 56, 1.tv
9. maj 2014

Forslag til vedtægtsændringer på generalforsamlingen d. 19.5.2014

Vedrørende salg af erhvervsandele:
Der stilles forslag om, at § 11 stk. 5.: "For erhvervsandele er der fri afståelsesret." udgår, såfremt bestyrelsens forslag om ændret § 13 stk. 1 vedtages.
Vedtages forslaget, skal nuværende stk. 6 ændres til stk. 5.

Motivering af forslaget:
For at den nye formulering af § 13 kan få virkning er det nødvendigt at § 11 stk. 5 udgår af foreningens vedtægter.

Vedrørende referater:
Der foreslås følgende ændringer til § 29 stk. 5:

Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referater skal efterfølgende godkendes af de bestyrelsesmedlemmer, der deltog i mødet og udsendes snarest derefter på mail til foreningens medlemmer. Medlemmer uden mailadresse kan få referater i papirform.
Referater arkiveres .....

Motivering af forslaget:
Det er unødigt besværligt, tidskrævende og ressourcekrævende for bestyrelsen at printe og omdele referat i papirform. Desuden mener vi, det en fordel for medlemmerne at få referater elektronisk.

Forslagsstillere:
Lisbeth og Torben Groth
Godthåbsvej 56, 1.tv
9. maj 2014

AP | STATSAUTORISEREDE REVISORER

Retur til revisor

Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980

Revisionsprotokollat af 28. april 2014

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Farum
Farum Hovedgade 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus
Olof Palmes Allé 25 A, 1.
8200 Aarhus N
Tel +45 72 41 08 00
Fax +45 72 41 08 01

Mail info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 34 88 49 35

AP Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

		Side
1	**Genfremsendelse af tiltrædelsesprotokolat**	**24**
2	**Revisionens formål**	**24**
3	**Ansvar**	**24**
4	**Revisionens tilrettelæggelse og udførelse**	**26**
5	**Rapportering om den udførte revision**	**27**
6	**Regler for kvalitetskontrol af revisors arbejde**	**27**
7	**Supplerende opgaver**	**28**
8	**Afslutning**	**28**
9	**Revision af årsregnskabet**	**28**
	9.1 Indledning	28
	9.2 Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning	28
	9.3 Revisionens formål	28
	9.4 Revisionens tilrettelæggelse og udførelse	28
	9.5 Særlige forhold	30
	9.6 Revision af forretningsgange og interne kontroller	30
	9.7 Andelskroneberegning	31
	9.8 Nøgleoplysninger	31
	9.9 Øvrige oplysninger	31
10	**Øvrige arbejdsopgaver**	**32**
11	**Erklæring**	**32**

1 Genfremsendelse af tiltrædelsesprotokolat

Som revisorer for Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 skal vi i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning redegøre for revisionens formål, for revisors og bestyrelsens ansvar, for tilrettelæggelse og udførelse af revisionen samt for rapportering herom.

Siden afgivelse af vort seneste revisionsprotokollat vedrørende revisionens formål, omfang og udførelse,samt vedrørende ansvar for regnskabsaflæggelsen, har der været ændringer i bestyrelse, ligesom der har været ændringer i kravene og forventningerne til revisionen. På denne baggrund har vi valgt at opdatere redegørelsen for vor opfattelse af samarbejdet og for lovgivningens afgrænsning af bestyrelsens og revisionens opgaver og ansvar.

2 Revisionens formål

Det er vores opgave at revidere det af bestyrelsen udarbejdede årsregnskab.

Revisionens formål er at påse, at årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens krav, foreningens vedtægter samt almindelig anerkendt regnskabspraksis, herunder at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

3 Ansvar

Ved afslutningen af revisionen afgiver vi en revisionspåtegning, der er vores erklæring om den udførte revision og konklusionen herpå.

Når vi afgiver revisionspåtegning på et regnskab er vi offentlighedens tillidsrepræsentant, ligesom vi er offentlighedens tillidsrepræsentant ved afgivelse af andre erklæringer med sikkerhed, der ikke udelukkende er bestemt til hvervgiverens eget brug. Vi skal som offentlighedens tillidsrepræsentant udføre opgaverne i overensstemmelse med god revisorskik, herunder udvise den nøjagtighed og hurtighed, som opgavernes beskaffenhed tillader. God revisorskik indebærer desuden, at vi skal udvise integritet, objektivitet, fortrolighed, professionel adfærd, professionel kompetence og fornøden omhu ved udførelsen af opgaverne.

En revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger indebærer, at årsregnskabet er revideret, og at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet af foreningens aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Internationale revisionsstandarder forudsætter, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Ved høj grad af sikkerhed forstås, at vi gennem vores arbejde er nået til høj grad af, men ikke fuldstændig sikkerhed for, at de informationer, som er revideret, ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Der er ved enhver revision risiko for, at væsentlig fejlinformation i årsregnskabet ikke afdækkes, selvom revisionen udføres i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder. Ved besvigelser er der en forøget risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, fordi besvigelser sædvanligvis søges tilsløret eller

skjult for revisor og omverdenen.

Gennem vores valg af revisionsmetoder og omfanget af revisionsindsatsen tager vi under revisionsarbejdet i betragtning, at væsentlige besvigelser kan forekomme. Får vi mistanke om, at der forekommer besvigelser, vil vi - sædvanligvis i samråd med bestyrelsen - iværksætte undersøgelser med henblik på at få mistanken afkræftet eller bekræftet. Uanset at vi ved planlægningen og udførelsen af revisionen tager risikoen for besvigelser i betragtning, er vi ikke ansvarlige for at hindre besvigelser.

Det er bestyrelsens opgave at udforme, implementere og opretholde interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Risikoen for, at årsregnskabet indeholder fejlinformation på grund af uopdagede besvigelser, reduceres i takt med, at bestyrelsen etablerer og håndhæver effektive forretningsgange og interne kontroller.

Bestyrelsens tilsyn er et vigtigt led i foreningens interne kontrolsystem. Det er derfor afgørende, at bestyrelsen altid gør sig bekendt med den finansielle stilling og udvikling. Dette kan eksempelvis ske ved at sammenholde likviditet, rentabilitet og soliditet med den forventede udvikling ifølge budgetter og med tidligere regnskabsperioder.

Bestyrelsen skal påse, at foreningens kapitalberedskab til enhver tid er forsvarligt, herunder at der er tilstrækkelig likviditet til at opfylde foreningens nuværende og fremtidige forpligtelser, efterhånden som de forfalder.

Med udgangspunkt i bestyrelsens vurdering aflægges årsregnskabet sædvanligvis ud fra en forudsætning om fortsat drift. Ved denne vurdering skal bestyrelsen tage hensyn til alle tilgængelige oplysninger vedrørende foreningens udvikling særligt med hensyn til likviditetsudviklingen mindst 12 måneder efter balancedagen.

Bestyrelsen er til enhver tid forpligtet til at vurdere foreningens økonomiske situation og sikre, at det tilstedeværende kapitalberedskab er forsvarligt.

Ansvaret for selve aflæggelsen af årsregnskabet samt for bogføring og formueforvaltning påhviler foreningens bestyrelse. Det er således bestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen samt for, at bogføring og formueforvaltning kontrolleres på en måde, der er tilfredsstillende efter foreningens forhold.

Ansvaret for bogføring og formueforvaltning varetager bestyrelsen blandt andet gennem etablering af forretningsgange og interne kontroller, der skal sikre, at registreringerne dækker over gyldige transaktioner, og at registreringerne er fuldstændige og nøjagtige. Etableringen af forretningsgange og interne kontroller sker endvidere med henblik på at forebygge og opdage eventuelle besvigelser i form af misbrug af foreningens aktiver og bevidst fejlinformation i regnskabsaflæggelsen.

I henhold til internationale revisionsstandarder skal vi særskilt påse, at foreningens registreringssystemer giver et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af årsregnskabet. Vi skal gennemgå og vurdere forretningsgange og interne kontroller, herunder kontrollere at disse fungerer som forudsat.

Det er endvidere vores pligt at påse, hvorvidt bestyrelsen overholder sine pligter med hensyn til forelæggelse og underskrivelse af revisionsprotokol.

Til brug for revisionen af årsregnskabet skal bestyrelsen give os de oplysninger, der må antages af betydning for bedømmelsen af foreningen. Bestyrelsen skal give os adgang til at foretage de undersøgelser, vi finder nødvendige, og skal sørge for, at der gives de oplysninger og den bistand, som vi anser for nødvendige for udførelsen af arbejdet.

4 Revisionens tilrettelæggelse og udførelse

Vores revisionsarbejde tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med lovgivningen og internationale revisionsstandarder.

Revisionen tilrettelægges blandt andet ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko, hvor vi tager hensyn til foreningens størrelse og administrative forhold.

Ved tilrettelæggelse af revisionen overvejer vi risikoen for, at der kan forekomme væsentlig fejlinformation i årsregnskabet som følge af besvigelser og fejl. Hovedvægten vil blive lagt på de regnskabsposter og områder i registreringssystemet, som er væsentlige, og hvor risikoen for fejl er størst.

Den overordnede strategi for og planlægning af revisionen foretages på grundlag af vores kendskab til foreningen samt drøftelser med bestyrelsen. På dette grundlag foretages en helhedsvurdering af foreningen, de tilknyttede risici af væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen, de tilrettelagte forretningsprocesser og forretningsgange samt interne kontroller på det regnskabsmæssige område.

Den overordnede revisionsstrategi fastlægger revisionens omfang, tidsmæssige placering og retning. Revisionsstrategien tjener som grundlag for udarbejdelse af den mere detaljerede revisionsplan, som omfatter arten, den tidsmæssige placering og omfanget af den revision, der planlægges udført med henblik på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis til at reducere revisionsrisikoen til et acceptabelt lavt niveau.

Revisionen gennemføres ved stikprøver med henblik på at efterprøve, om årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte, og omfatter analyser, gennemgang og vurdering af forretningsgange og interne kontrolfunktioner samt gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentationen herfor. Revisionen omfatter tillige en vurdering af den valgte regnskabspraksis og de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn.

Revisionen vil normalt blive udført i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet.

Revisionen i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet vil omfatte en gennemgang af procedurerne ved regnskabsudarbejdelsen samt af dokumentationen for de oplysninger og beløbsangivelser, der er indeholdt i årsregnskabet. Vi vil i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder overbevise os om aktivernes tilstedeværelse, tilhørsforhold og forsvarlige værdiansættelse, ligesom vi vil kontrollere, at de gældsposter og forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er kommet rigtigt til udtryk i årsregnskabet.

Som et led i revisionen af årsregnskabet vil vi indhente en erklæring fra foreningens bestyrelse og administrator om forhold af væsentlig betydning for årsregnskabet. Den skriftlige erklæring kan eksempelvis

omfatte årsregnskabets fuldstændighed herunder oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

Denne erklæring er en dokumentation for, at bestyrelsen har drøftet de nævnte forhold med os inden den endelige aflæggelse af årsregnskabet.

Erklæringen fra foreningens bestyrelse skal indeholde en udtalelse om, at det er bestyrelsens opfattelse, at effekten af eventuelle ikke-korrigerede fejlinformationer i årsregnskabet, som vi har fundet under revisionen, er uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskabet som helhed. Bestyrelsens erklæring vedhæftes en oversigt over disse forhold.

5 Rapportering om den udførte revision

Ved afslutningen af revisionen for det enkelte regnskabsår vil der blive udarbejdet et revisionsprotokollat, hvori der redegøres for det udførte revisionsarbejde og konklusionen herpå. I revisionsprotokollen vil der blive oplyst om betydelige resultater vedrørende revisionen, herunder væsentlig usikkerhed eller fejl og forhold, som normalt må forventes at have betydning for bestyrelsens stillingtagen til årsregnskabet.

Vi vil informere bestyrelsen om de ikke korrigerede fejlinformationer, som vi har konstateret under revisionen.

Såfremt vi har identificeret en besvigelse eller har opnået bevis, der indikerer, at der kan være besvigelser, vil vi rapportere herom i revisionsprotokollen.

I overensstemmelse med lovgivningen skal vi rapportere om eventuelle økonomiske forbrydelser begået i tilknytning til bestyrelseshvervet. Under helt særlige omstændigheder kan det endvidere være påkrævet at underrette Statsadvokaten for Særlig Økonomisk Kriminalitet om de formodede økonomiske forbrydelser.

Bliver vi under vores arbejde bekendt med forhold, som giver begrundet formodning om, at medlemmer af bestyrelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar for handlinger eller udeladelser, der berører foreningen, skal vi give supplerende oplysninger herom i revisionspåtegningen.

Vi skal endvidere give supplerende oplysninger i revisionspåtegningen, hvis lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale ikke er overholdt.

6 Regler for kvalitetskontrol af revisors arbejde

Vi er underlagt regler om lovpligtig kvalitetskontrol, hvilket blandt andet medfører, at Revisortilsynet foretager kvalitetskontrol af vores arbejde. Ligeledes er vi gennem vores medlemskab af RevisorGruppen Danmark underlagt intern kvalitetskontrol.

Dette medfører, at vores arbejdsdokumentation stikprøvevis bliver udvalgt til kvalitetskontrol, der således også kan omfatte arbejdsdokumentationen for Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980.

Vi vil sikre os, at kvalitetskontrollanter underlægges tavshedspligt.

7 Supplerende opgaver

I revisionsprotokollen vil der, i det omfang det skønnes hensigtsmæssigt eller er krævet i lovgivningen, blive givet oplysninger om udført rådgivning og assistance, afgivelse af særlige erklæringer i forbindelse med rådgivning og assistance samt om udførelse af detaljeret kontrol.

Vi kan og vil alene yde rådgivning og anden assistance, hvis dette er tilladt i henhold til gældende uafhængighedsregler.

8 Afslutning

I efterfølgende revisionsprotokollater vil der blive henvist til nærværende revisionsprotokollat som forudsættes udleveret til nye medlemmer af bestyrelsen.

Revisionsprotokollatet vil blive tilpasset og fornyet, når der sker ændringer i foreningens eller revisionsmæssige forhold, eller hvis vi af andre grunde finder det passende.

9 Revision af årsregnskabet

9.1 Indledning

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi i henhold til vedtægterne foretaget revision af årsregnskabet for Andelboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 for 2013.

Årsregnskabet viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Kr.	2013	2012
Årets resultat	-1.214.014	117.017
Aktiver i alt	51.794.807	49.461.496
Egenkapital fordelbar	40.224.827	36.438.841
Egenkapital ikke-fordelbar	1.180.239	1.500.000

9.2 Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

Den udførte revision har ikke givet anledning til for behold eller supplerende oplysninger i revisionspåtegningen.

Såfremt bestyrelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, vil vi afgive en revisionspåtegning uden forbehold og uden supplerende oplysninger.

9.3 Revisionens formål

I vores revisionsprotokollat side 24 - 28 har vi redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem foreningens bestyrelse og os. Revisionen af årsregnskabet for 2013 er udført i overensstemmelsen hermed.

9.4 Revisionens tilrettelæggelse og udførelse

Revisionen har været tilrettelagt og udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder

væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder fejl vedrørende foretagne regnskabsmæssige skøn.

Som forberedelse til revisionen for 2013 har vi gennemgået foreningens årsregnskab for 2012 for at udarbejde en strategi for revisionen med henblik på at målrette vores arbejde mod risikofyldte områder. Vi har identificeret følgende regnskabsposter og områder, hvortil der efter vores opfattelse knytter sig særlige risici for væsentlige fejl og mangler eller usikkerheder i årsregnskabet:

- Forekomst, fuldstændighed og periodisering af indtægter
- Værdiansættelse og tilstedeværelse af ejendom
- Værdiansættelse og tilstedeværelse af restancer, herunder nedskrivning til imødegåelse af tab
- Fuldstændig optagelse samt korrekt periodisering af langfristet gæld
- Korrekt fordelingsnøgle ved beregning af andelskronen
- Korrekt beregning af nøgleoplysninger
- Korrekt oplysning om eventualforpligtelser og sikkerhedsstifftelser herunder hæftelser

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens regnskabsmæssige skøn samt afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen har blandt andet omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning af resultatopgørelsen med tidligere års resultatopgørelser. Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til foreningen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse. Vi har påset, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet på grundlag af engagementsforespørgsler, tingbogsattester og foreningens oplysninger.

Vi har endvidere påset, at almindelig anerkendt regnskabspraksis er fulgt, samt at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

I overensstemmelse med internationale revisionsstandarder har vi revideret begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb. Formålet med revisionsarbejdet på dette område er at kontrollere, om væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er kommet til udtryk enten i selve regnskabsposterne eller i form af oplysninger i noter til årsregnskabet.

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. Foreningen adminstreres af IP Administration A/S, som varetager bogholderifunktionen herunder opkrævning af boligafgift / leje samt betaling af regninger. Kassererfunktionen varetages af foreningens bestyrelse. Vi har modtaget beskrivelse af de interne kontroller vedrørende betalinger hos administrator, hvorfor det er vores opfattelse, at et uanmeldt beholdningseftersyn ikke vil bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

9.5 Særlige forhold

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for 2013 har følgende særlige forhold været undersøgt og drøftet:

Prokura

Vi har ved vores revision konstateret, at ansatte hos administrator ikke kan godkende udbetalinger alene i foreningens betalingssystem men alene oprette og godkende udbetalinger i forening.

Denne procedure mindsker risikoen for besvigelser mod foreningen.

Vi har i forbindelse med vor revision ikke konstateret forhold, som har givet anledning til yderligere undersøgelser af tilsigtede og utilsigtede fejl.

Bemærkninger til resultatopgørelsens og balancens enkelte poster

- Ingen

Momsreguleringsforpligtelse

Foreningens ejendom er frivilligt momsregistereret vedrørende foreningens erhvervslejemål. I denne forbindelse påhviler der foreningen en momsreguleringsforpligtelse på vedligeholdelsesomostninger og forbedringer, som nedskrives over henholdsvis 5 år og 10 år. Forpligtelsen er ikke opgjort.

Sikkerhedsstillelser

Vi har undersøgt hæftelsesforhold og kautioner på optagne lån i ejendommen ved udsendelse af engagementsforespørgsel til foreningens realkredit- og kreditinstitutter. Besvarelsen gav ikke anledning til bemærkninger, idet foreningens medlemmer hæfter iht. vedtægterne § 5 med deres indskud.

9.6 Revision af forretningsgange og interne kontroller

Bestyrelsen har ansvaret for at påse, at bogføringen og formueforvaltningen kontrolleres på en efter foreningens forhold tilfredsstillende måde.

Bestyrelsen og administrator varetager den daglige drift af foreningen og sørger for, at foreningens bogføring sker under iagttagelse af lovgivningens regler herom, at der udformes, implementeres og opretholdes interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, og at formueforvaltning foregår på betryggende måde.

Gode forretningsgange og interne kontroller skal sikre, at foreningens økonomiregistrering og -rapportering er pålidelig og rettidig. Er forretningsgange og interne kontroller ikke tilstrækkelige, er der forøget risiko for, at der kan opstå tilsigtede og utilsigtede fejl eller mangler i foreningens rapportering.

Revisionen har omfattet en vurdering af, om foreningens rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller fungerer forsvarligt. Formålet hermed er at påse, om der forefindes korrekte, troværdige og rettidige bogholderiregistreringer som grundlag for regnskabsaflæggelsen.

Administrator har oplyst, at de har vurderet, at forretningsgange og interne kontroller er etableret og udføres i et efter foreningens forhold passende omfang.

Det er vores vurdering, at de af administrator etablerede kontroller for foreningen er acceptable i forhold til foreningens størrelse og aktivitet.

9.7 Andelskroneberegning

Vi har været behjælpelige med beregning og opstilling af andelskroneberegningen. Andelskronen vedtages på foreningens ordinære generalforsamling. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer, eksempelvis på den offentlige vurdering, valuarvurdering eller i foreningens gældsforhold m.v.

9.8 Nøgleoplysninger

I forbindelse med vedtagelse af bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, skal andelsboligforeninger pr. 1. januar 2014 indberette nøgleoplysninger til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters internetbaserede nøgleoplysningssystem.

Skemaet skal udfyldes på baggrund af det senest godkendte årsregnskab samt hvis der sker væsentlige ændringer i efterfølgende regnskabsperiode. Nøgleskemaet skal afleveres til andelshavere, som ønsker at sælge sin bolig.

Vi skal gøre opmærksom på, at det er foreningens bestyrelse, som har ansvaret for indberetning af nøgleoplysninger i oplysningsskemaet 1-3 samt udlevering af skema til andelshaver.

9.9 Øvrige oplysninger

I overensstemmelse med internationale revisionsstandarder har vi indhentet regnskabserklæring fra bestyrelse og administrator til bekræftelse af årsregnskabets fuldstændighed.

Vi har påset, at revisionsprotokollen underskrives af bestyrelsen.

I henhold til internationale revisionsstandarder skal vi informere bestyrelsen om forhold, som ikke er korrigeret i årsregnskabet i den foreliggende form, fordi bestyrelsen vurderer dem som værende uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskabet som helhed.

Der er ikke konstateret forhold, som ikke er indarbejdet i årsregnskabet i den foreliggende form.

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt bestyrelsen og administrator om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt bestyrelse eller administrator har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Bestyrelsen og administrator har oplyst, at der efter deres vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at foreningen i forhold til foreningens størrelse og karakter har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejlinformation forårsaget af besvigelser.

Bestyrelse og administrator har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet. I henhold til lovgivningen skal vi oplyse i vores påtegning, hvis vi er bekendt med overtrædelser af regnskabslovgivningen og bogføringsloven og anden lovgivning der er relevant for foreningens drift.

10 Øvrige arbejdsopgaver

I forbindelse med revisionen har vi bistået foreningen med udarbejdelsen af årsregnskabet.

Vi har ydet assistance med opgørelsen af foreningens skattepligtige indkomst for 2013, herunder udarbejdet bilag indeholdende specifikationer til foreningens selvangivelse for 2013.

11 Erklæring

Ifølge revisorloven skal vi erklære, at vi opfylder de uafhængighedsbestemmelser, der er indeholdt i lovgivningen, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 28. april 2014
AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 28. april 2014

Bestyrelse

Anne-Katrine Nørholm Jørgensen

Kirsten Østergaard

Zeshan Mahmood

Lise Pyndt Jørgensen

Lykke Müller

Administrator

IP Administration A/S