Andelsboligforeningen
Thulens Hjørne af 1980

Årsrapport for 2012

Godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 14. maj 2013

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 2012	7
Balance pr. 31. december 2012	8
Note, andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Thulens Hjørne af 1980 Godthåbsvej 54-56 Ærøvej 2 2000 Frederiksberg CVR nr. 62 63 70 13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2012
Bestyrelse	Michael Urban Johansen Birgitte Heimer Lisbeth Holm Groth Larsen Camilla Gohr Mads Larsen
Administrator	IP Administration A/S Frederiksberg Allé 15-17 1820 Frederiksberg Tlf. 33 26 00 00
Revisor	AP | Statsautoriserede Revisorer P/S Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for andelsboligforeningen **Thulens Hjørne af 1980**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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 11. april 2013

Bestyrelse

Michael Urban Johansen
Formand

Birgitte Heimer

Lisbeth Holm Groth Larsen

Camilla Gohr

Mads Larsen

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

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt 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 årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af 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.

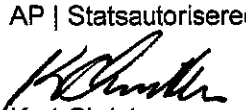
Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 11. april 2013

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S



Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne et 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 i 1980.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter til bankindeståender.

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

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

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

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

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamligen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal:

Nøgletallene er beregnet således:

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

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

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m^2:

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

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsomkostninger pr. m^2:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver}}{\text{Areal i } m^2 \text{ boligtype}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m^2:

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

Reserver uden for andelsværdi:

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012

Note		Ikke revideret Budget 2012	Realiseret 2012	Realiseret 2011
	Indtægter			
2	Boligafgifter	1.161.500	1.161.706	1.154.769
3	Lejeindtægter	123.600	126.072	122.400
4	Andre indtægter	112.500	116.499	232.740
		1.397.600	**1.404.277**	**1.509.909**
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	71.400	71.396	68.453
	Elforbrug	25.000	49.904	25.772
	Vandforbrug	2.000	1.600	0
5	Renovation	24.000	60.903	61.364
6	Forsikringer og abonnementer	50.516	66.482	51.548
7	Anden renholdelse	13.075	21.488	58.848
	Fælles gårdanlæg	49.480	53.739	76.882
	Viceværtsomkostninger	24.000	27.000	15.750
	Copydan-afgifter	0	0	1.705
8	Foreningsomkostninger	105.300	161.275	100.314
9	Vedligeholdelse	1.290.883	168.210	207.255
	Kloakprojekt	0	0	93.606
	Anvendt hensættelse til vedligeholdelse	0	0	-113.381
		1.655.654	**681.997**	**648.116**
	Resultat før finansielle poster	**258.054**	**722.280**	**861.793**
10	Finansielle indtægter	5.500	8.462	4.556
11	Finansielle omkostninger	597.000	613.725	598.061
	Resultat før skat	**-849.554**	**117.017**	**268.288**
12	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	**-849.554**	**117.017**	**268.288**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	1.150.000	0
	Overført restandel af årets resultat	-849.554	-1.032.983	268.288
		-849.554	**117.017**	**268.288**

Balance pr. 31. december 2012

Note	Aktiver	2012	2011
	Anlægsaktiver		
13	**Materielle anlægsaktiver**		
	Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg		
	Dagsværdi pr. 31. december 2012	47.750.000	47.750.000
	Anlægsaktiver i alt	**47.750.000**	**47.750.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	1.668	104.442
	Andre tilgodehavender	24.983	80.235
	Tilgodehavende tilskud vedr. udførte forbedringsarbejder	244.015	300.097
	Periodeafgrænsningsposter	68.427	67.725
	Tilgodehavender i alt	**339.093**	**552.499**
14	**Likvide beholdninger**	**1.372.403**	**992.276**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.711.496**	**1.544.775**
	Aktiver i alt	**49.461.496**	**49.294.775**

Balance pr. 31. december 2012

Note	Passiver	2012	2011
	Egenkapital		
15	Andelskapital	273.914	273.914
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	36.983.871	36.983.870
17	Overført resultat mv.	-818.943	214.038
		36.164.928	37.197.908
	Andre reserver		
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	1.500.000	350.000
	Egenkapital i alt	**37.938.842**	**37.821.822**
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	11.261.000	11.261.000
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	64.300	64.300
		11.325.300	**11.325.300**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Varmeregnskab	21.407	45.964
21	Vandregnskab	68.298	55.353
22	Anden gæld	107.649	46.336
		197.354	**147.653**
	Gældsforpligtelser i alt	**11.522.654**	**11.472.953**
	Passiver i alt	**49.461.496**	**49.294.775**

1	Andelskroneberegning
23	Sikkerhedsstillelser
24	Eventualforpligtelse
25	Nøgletal

Noter til årsrapporten

Note 1. **Andelskroneberegning pr. 31. december 2012**

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

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

a)	Anskaffelsessummen		4.912.253
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom af 14. marts 2012		47.750.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012		39.500.000
	Egenkapital jf. regnskabet		37.938.842
	Tilbageførsel af hensættelse til vedligeholdelse		-1.500.000
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt b ovenfor	47.750.000	
	Bogført værdi	47.750.000	0
	Regulering af prioritetsgæld:		
	Restgæld prioritetsgæld, jf. årsrapporten	11.261.000	
	Kursværdi prioritetsgæld	13.651.823	-2.390.823
	I alt til fordeling på solgte andele		**34.048.019**

Andelskronen er beregnet således:

Reguleret egenkapital	34.048.019	
Andelskapital	273.914	124,3019
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		**124,3019**

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2012	anvendt princip b	kr.	124,3019
Værdi pr. 31. december 2011	anvendt princip b	kr.	128,9902
Værdi pr. 31. december 2010	anvendt princip b	kr.	128,0731
Værdi pr. 30. september 2010	anvendt princip b	kr.	119,6336
Værdi pr. 31. december 2009	anvendt princip b	kr.	105,5859
Værdi pr. 31. december 2008	anvendt princip b	kr.	119,1700
Værdi pr. 31. december 2007	anvendt princip c	kr.	126,0000

Vurdering fra valuar Wismann Property Consult A/S er dateret 14. marts 2012. Dermed kan ovenstående andelskroneberegning ikke anvendes efter den 14. september 2013.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret Budget 2012	Realiseret 2012	Realiseret 2011
2	**Boligafgifter**			
	Boligafgift, boliger	966.661	966.867	959.930
	Boligafgift, erhverv	194.839	194.839	194.839
		1.161.500	**1.161.706**	**1.154.769**
3	**Lejeindtægter**			
	Erhvervsleje	123.600	126.072	122.400
		123.600	**126.072**	**122.400**
4	**Andre indtægter**			
	Fællesgårdafgift	83.700	83.494	82.494
	Renovationsbidrag	0	0	757
	Nøgler	0	2.625	0
	Kælderleje	28.800	28.800	27.200
	Refusion el, skybryd	0	0	19.780
	A-skat fra tidligere år	0	1.580	0
	Erstatning IP Administration	0	0	47.746
	Forsikringssager	0	0	54.763
		112.500	**116.499**	**232.740**
5	**Renovation**			
	Renovation	24.000	23.993	61.364
	Regulering 2010 via skattebilletten 2012	0	36.910	0
		24.000	**60.903**	**61.364**
6	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	27.852	43.398	29.146
	Glasforsikring	11.684	11.705	11.682
	Arbejdsskadeforsikring	2.280	2.298	2.285
	Bestyrelsesansvar	3.200	3.789	3.200
	ABF-kontingent	5.500	5.292	5.235
		50.516	**66.482**	**51.548**

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret Budget 2012	Realiseret 2012	Realiseret 2011
7	**Anden renholdelse**			
	Trappevask	0	0	23.891
	Snerydning	10.000	17.979	21.610
	Graffiti	0	0	1.950
	Containerleje erhverv mv.	0	0	7.496
	Vinduespolering	3.075	1.538	0
	Rengøringsartikler	0	1.971	3.901
		13.075	**21.488**	**58.848**
8	**Foreningsomkostninger**			
	Administrationshonorar	31.000	54.845	15.751
	IP Direkte	1.800	2.344	9.148
	Revision og regnskab	25.500	25.500	20.500
	Revision og regnskab, rest 2011	0	7.875	13.750
	Valuarvurdering	12.500	15.625	0
	Opmåling af taglejlighed	0	0	2.041
	Bestyrelsesgodtgørelser 2011 + 2012	8.000	16.000	5.000
	Generalforsamling og møder	2.500	7.358	182
	Beboeraktiviteter mv.	0	2.165	1.100
	Kontorhold, porto og gebyrer	12.000	14.985	18.849
	Internet, domæneafgift	0	0	257
	Varme fælleslokale	0	0	1.692
	Varmeregnskab	12.000	14.578	12.044
		105.300	**161.275**	**100.314**

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret Budget 2012	Realiseret 2012	Realiseret 2011
9	**Vedligeholdelse**			
	Budgetteret løbende vedligeholdelse	125.000	0	0
	Elektriker	0	1.498	10.883
	Maler, maling af hovedopgangsdøre og port	0	22.375	5.694
	Låsesmed, nøgler og skilte	0	975	4.080
	Murer	0	8.106	16.788
	Reetablering af fliser på gadetrapper	0	0	47.075
	Etablering fliser på hovedopgangstrapper	0	0	34.164
	Snedker og tømrer	2.898	2.898	14.589
	VVS, vand- og varmeanlæg samt radiatorer	5.900	6.822	8.223
	VVS, afløb, rørarbejder mv.	0	48.874	18.951
	Etablering af værkstedsrum	0	794	4.890
	Indkøb til eget haveanlæg	0	0	5.744
	Falck abonnement	7.085	8.068	7.754
		140.883	100.410	178.835
	Facaderenovering	850.000	12.295	0
	Etablering nedløbsrør, regnvandstønder og afløbsventil	0	25.362	28.420
	Etablering af lys og afbryder i kælderrum og på loft		30.143	0
	Omfangsdræn	300.000	0	0
		1.290.883	**168.210**	**207.255**
10	**Finansielle indtægter**			
	Diverse renteindtægter	0	6.913	0
	Renteindtægter, bank	5.500	1.549	4.556
		5.500	**8.462**	**4.556**
11	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter	597.000	613.725	596.833
	Andre renteudgifter	0	0	1.228
		597.000	**613.725**	**598.061**

12 Skat af årets resultat

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

Det skattepligtige resultat er positivt og tidligere års skattemæssige underskud modregnes heri. Der er således ingen skat at betale.

13 Materielle anlægsaktiver

Ejendommen matr. nr. 14 FG, Frederiksberg

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	4.912.252	163.766	694.553	5.770.571
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**4.912.252**	**163.766**	**694.553**	**5.770.571**
Af- og nedskrivninger primo	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**0**
Opskrivninger primo	0	0	0	41.979.429
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**	**41.979.429**
Regnskabsmæssig værdi	**4.912.252**	**163.766**	**694.553**	**47.750.000**

Generalforsamlingen har den 11. april 2012 givet bestyrelsen mandat til at bruge op til kr. 850.000 på udbedring af øvre og nedre facader mod gadeplan.

Derudover gav generalforsamlingen også bestyrelsen mandat til at bruge op til kr. 300.000 på etablering af omfangsdræn samt pumpe- og spulebrønde i kælderne.

Arbejderne forventes i gangsat i løbet af 2013.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012 i henhold til vurdering af 14. marts 2012 af ejendomsmægler og valuar Wismann Property Consult A/S."Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 39.500.0000.

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

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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

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

Noter til årsrapporten

		2012	2011
14	**Likvide beholdninger**		
	Nordea Bank, konto nr. 0392 401 237 - Driftskonto	1.371.175	991.051
	Nordea Bank, konto nr. 5492 882 587 - Pluskonto	1.228	1.225
		1.372.403	**992.276**
15	**Andelskapital**		
	Andelskapital	273.914	268.113
	Salg af andele	0	5.801
		273.914	**273.914**
16	**Reserve for opskrivning af foreningens ejendom**		
	Opskrivning primo	36.983.871	35.233.870
	Årets opskrivning	0	1.750.000
		36.983.871	**36.983.870**
17	**Overført resultat mv.**		
	Tidligere års resultat	214.040	-49.082
	Merværdi ved salg af andele	0	-5.168
	Overført restandel af årets resultat	-1.032.983	268.288
		-818.943	**214.038**
18	**Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder**		
	Saldo primo	350.000	463.381
	Årets hensættelse	1.150.000	0
	Anvendt af årets hensættelse	0	-113.381
		1.500.000	**350.000**

19 Prioritetsgæld

	Restgæld	Obligations-restgæld	Kursværdi	Afdrag
Nordea Kredit, 11.261.000, 5%, obl. lån	11.261.000	11.261.000	13.651.823	0
	11.261.000	**11.261.000**	**13.651.823**	**0**

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

Noter til årsrapporten

		2012	2011
20	**Varmeregnskab**		
	Varme indbetalt aconto	140.810	136.450
	Køb af varme	-119.403	-90.486
		21.407	**45.964**
21	**Vandregnskab**		
	Vand indbetalt aconto	146.515	134.800
	Køb af vand	-78.217	-79.447
		68.298	**55.353**
22	**Anden gæld**		
	Mellemregning med administrator	5.625	0
	Renovationssag refusion IP	11.769	0
	Forudbetalt boligafgift	889	0
	El og vand	3.080	10.269
	Renovation regulering 2010	36.910	0
	Revisor	25.500	20.500
	Skyldig AM-bidrag	180	1.080
	Skyldig feriepenge	690	920
	Øvrige skyldige omkostninger	23.006	13.567
		107.649	**46.336**

23 Sikkerhedsstillelser

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

Noter til årsrapporten

24 Eventualforpligtelse

Ophørsbeskatning

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

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

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

Vedligeholdelse og forbedringsarbejder

Generalforsamlingen har den 11. april 2012 givet bestyrelsen mandat til at bruge op til kr. 850.000 på udbedring af øvre og nedre facader mod gadeplan.

Derudover gav generalforsamlingen også bestyrelsen mandat til at bruge op til kr. 300.000 på etablering af omfangsdræn samt pumpe- og spulebrønde i kælderne.

Arbejderne forventes i gangsat i løbet af 2013.

25 Nøgletal

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

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:	Antal	Areal m2
Andelsboliger	25	2.254
Andelserhverv	4	273
Erhvervslejemål	1	56
		2.583

	kr. pr. m2 andel	kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	15.631	15.292
Valuarvurdering	18.896	18.486
Anskaffelsessum (kostpris)	2.284	2.234
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.871	
Foreslået andelsværdi	13.474	
Reserver uden for andelsværdi	594	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	429	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv m2	714	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	2.273	

AP | statsautoriserede revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Regnskabserklæring vedrørende 2012
Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med jeres revision af årsregnskabet samt jeres gennemgang af bilag til selvangivelsen for **A/B Thulens Hjørne af 1980** for det regnskabsår, som sluttede 31. december 2012.

Det er bestyrelsens ansvar at aflægge årsregnskabet således, at det giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Tilsvarende er det bestyrelsens ansvar, at bilag til selvangivelsen er udarbejdet og aflagt i overensstemmelse med relevant regnskabsmæssig begrebsramme. Det er endvidere bestyrelsens ansvar at sørge for regnskabssystemer og interne kontrolsystemer, der er tilrettelagt med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl.

Vi bekræfter efter vores bedste viden og overbevisning følgende forhold:

1. Vi har givet jer:
* adgang til al information såsom regnskabsmateriale og dokumentation samt andre forhold, som vi er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet,
* yderligere information til brug for revisionen, som I har anmodet os om, og
* ubegrænset adgang til personer i foreningen og hos dennes administrator, som I har fundet det nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.

2. Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i årsregnskabet.

3. Vi har oplyst jer om resultatet af vores vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

4. Vi har oplyst jer om al information i forbindelse med besvigelser eller mistanke om besvigelser, som vi er bekendt med, og som påvirker foreningen.

5. Vi har oplyst jer om al information i relation til påståede eller formodede besvigelser, som påvirker foreningens årsregnskab.

6. Vi har oplyst jer om alle kendte tilfælde af manglende eller formodet manglende overholdelse af love og øvrige reguleringer, hvis indvirkning bør overvejes ved udarbejdelse af årsregnskabet.

7. Vi har oplyst jer om alle kendte faktiske og mulige retstvister og retskrav, hvis indvirkning kræves overvejet i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet, og at disse er regnskabsmæssigt behandlet og oplyst i årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

8. Årsregnskabet samt bilag til selvangivelsen indeholder ikke væsentlige fejlinformationer, ligesom der ikke forekommer væsentlige udeladelser i forhold til lovgivningens oplysningskrav.

9. De betydelige forudsætninger, som vi har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder dem, der er målt til dagsværdi, er rimelige.

10. Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som årsregnskabsloven kræver regulering af eller oplysning om, er blevet reguleret eller oplyst.

11. Vi har ikke kendskab til begivenheder eller forhold, der ligger efter regnskabsperiodens udløb, som kan rejse betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften.

12. Alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation samt alle generalforsamlingsreferater og referater af bestyrelsesmøder er stillet til jeres rådighed.

13. Foreningen har opfyldt alle indgåede kontrakter, som ved manglende opfyldelse kan have væsentlig indvirkning på årsregnskabet.

14. Der har ikke været overtrædelse af noget myndighedspåbud eller krav, der kan have væsentlig indvirkning på årsregnskabet.

15. Foreningen har ikke modtaget kontantbetalinger på 100.000 kr. eller derover for solgte genstande, hvad enten disse kontantbetalinger er sket som flere betalinger, der er indbyrdes forbundne, eller der er tale om én samlet betaling.

16. Følgende er korrekt indarbejdet og, hvor det er relevant, også tilstrækkeligt oplyst i årsregnskabet:

a. Tab forårsaget af købs- eller salgsforpligtelser.
b. Aftaler om tilbagekøb af aktiver, som tidligere er solgt.
c. Pantsætning af eller sikkerhedsstillelse i aktiver.

17. Der er ingen planer eller intentioner, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.

18. Samtlige aktiver er indregnet i balancen. Aktiverne er til stede, tilhører foreningen og er forsvarligt målt, herunder er foretagne nedskrivninger tilstrækkelige til at dække den risiko, der hviler på aktiverne.

19. Foreningens aktiver er ikke behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat ud over det omfang, der er oplyst i årsregnskabet.

20. Alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som eventualforpligtelser, er indarbejdet og oplyst i årsregnskabet. Endvidere er alle garantier og sikkerhedsstillelser over for tredjemand oplyst i årsregnskabet.

21. Der er ingen formelle eller uformelle pantsætninger af foreningens likvide beholdninger og investeringskonti. Der er ingen finansieringsaftaler ud over de, som er oplyst i årsregnskabet.

22. Foreningens kapitalberedskab vurderes at være tilstrækkeligt, og foreningen forventes at fortsætte driften i overskuelig fremtid. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse hermed.

23. Foreningen har tegnet de forsikringer, der under hensyntagen til virksomhedens forhold skønnes, at være tilstrækkelige til at dække foreningens eventuelle skadessituationer.

24. Alle foreningens transaktioner i det forløbne regnskabsår er foretaget på normale forretningsmæssige vilkår.

25. Alle fejl og mangler, der er blevet forelagt foreningen i forbindelse med revisionen af årsregnskabet, er godkendt og korrigeret af foreningen.

26. Hvor indregning af aktiver i årsregnskabet er foretaget til dagsværdi, er målingen til og oplysningerne om dagsværdi baseret på forudsætninger, der på en passende måde afspejler bestyrelsens intentioner om og muligheder for at gennemføre specifikke handlingsplaner på foreningens vegne.

27. Foreningens revisor er bemyndiget til at foretage sådanne beregninger, ændringer og rettelser i forbindelse med bogføring og regnskabsaflæggelse, som er nødvendige af hensyn til opfyldelse af lovkrav, herunder klassifikationskrav og krav til bilag til selvangivelse samt af hensyn til opfyldelse og efterlevelse af den fastlagte regnskabspraksis, herunder kontinuiteten i regnskabsmæssige skøn.

28. Vi har gennemgået og godkendt resultatet af jeres assistance med bogføring og/eller opstilling af årsregnskab, herunder foreslåede posteringer og øvrige ændringer, der påvirker årsregnskabet

København, den 11. april 2013

Bestyrelse

Michael Urban Johansen
(formand)

Birgitte Heimer

Lisbeth Holm Groth Larsen

Camilla Gohr

Mads Larsen

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

Andelsboligforeningen Thulens Hjørne af 1980

Revisionsprotokollat
af 11. april 2013

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

		Side
1	**Revision af årsregnskabet**	**19**
1.1	Indledning	19
1.2	Konklusion på den udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning	19
1.3	Revisionens formål	19
1.4	Revisionens tilrettelæggelse og udførelse	19
1.5	Særlige forhold	20
1.6	Revision af forretningsgange og interne kontroller	21
1.7	Andelskroneberegning	21
1.8	Øvrige oplysninger	21
2	**Øvrige arbejdsopgaver**	**22**
3	**Erklæring**	**22**

Revisionsprotokollat af 11. april 2013

1 Revision af årsregnskabet

1.1 Indledning

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi foretaget den lovkrævede revision af årsregnskabet for Andelboligforeningen Thulens Hjørne af 1980 for 2012.

Årsregnskabet viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Kr.	2012	2011
Årets resultat	117.017	268.288
Aktiver i alt	49.461.496	49.294.775
Egenkapital	37.938.842	37.821.822

1.2 Konklusion på den udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

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

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

1.3 Revisionens formål

I forbindelse med AP | Statsautoriserede Revisorers omdannelse fra et interessentskab til et partnerselskab, skal vi gøre bestyrelsen opmærksom på, at vort tidligere fremsendte revisionsprotokollat af 7. marts 2012 fortsat er gældende.

I vort revisionsprotokollat af 7. marts 2012 har vi i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem foreningens bestyrelse og os.

Revisionen af årsregnskabet for 2012 er udført i overensstemmelse hermed.

1.4 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 2012 har vi gennemgået foreningens årsregnskab for 2011 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:

An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

- Forekomst, fuldstændighed og periodisering af indtægter
- Værdiansættelse af ejendom
- Værdiansættelse af restancer, herunder nedskrivning til imødegåelse af tab
- Korrekt fordelingsnøgle ved beregning af andelskronen

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.

1.5 Særlige forhold

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for 2012 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

An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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.

An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt bestyrelsen og administrator om risikoen for, at årsregnskabet og 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. 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.

2 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 2012, herunder udarbejdet bilag indeholdende specifikationer til foreningens selvangivelse for 2012.

3 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 11. april 2013
AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 11. april 2013

Bestyrelse

Michael Urban Johansen
Formand

Birgitte Heimer

Lisbeth Holm Groth Larsen

Camilla Gohr

Mads Larsen

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

IP Administration A/S

An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED