

ARKIV

ABF Thorvaldsens Have 1

Thorvaldsens Have 35

4200 Slagelse

CVR-nummer 16 92 16 37

Årsrapport 2016

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. marts 2017



Gitte Geirahn Vive
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	20

Foreningsoplysninger

Forening

ABF Thorvaldsens Have 1

Thorvaldsens Have 35

4200 Slagelse

CVR-nummer: 16 92 16 37
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Stiftelsesdato: 1. januar 1992
Matrikelnummer: 8AU Holmstrup

Bestyrelse

Jacob K. Christensen

Tine Christensen

Johnny Larsen

Vivi Jensen

Charlotte Rand Hansen

Administrator

Datea A/S

Pengeinstitut

Sydbank

Schweizerpladsen 1

4200 Slagelse

Revision

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ndr. Ringgade 74

4200 Slagelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for ABF Thorvaldsens Have 1.

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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

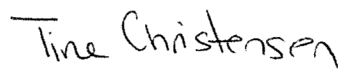
Slagelse den 1. februar 2017


Administrator

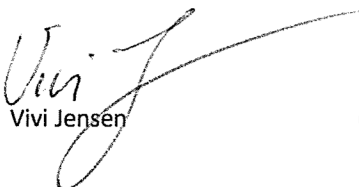
Datea A/S

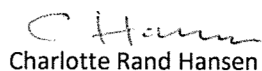
Bestyrelsen


Jacob K. Christensen


Tine Christensen


Johnny Larsen


Vivi Jensen


Charlotte Rand Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i ABF Thorvaldsens Have 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Thorvaldsens Have 1 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Slagelse den 1. februar 2017

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR 29 91 98 01

Jesper Risom

Registreret revisor

		Realiseret 2016	Budget 2016	Realiseret 2015
Note	Resultatopgørelse for 2016	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
1	Boligafgift	1.423.671	1.422.420	1.422.421
	Indtægter	1.423.671	1.422.420	1.422.421
2	Ejendomsskat og forsikringer	62.946	54.500	52.230
3	Forbrugsafgifter	96.842	98.000	101.442
4	Vedligeholdelse	40.344	106.100	205.560
5	Administrationsomkostninger	71.998	70.100	69.526
6	Øvrige foreningsomkostninger	4.918	7.000	6.987
	Omkostninger i alt	277.047	335.700	435.745
	Resultat før finansielle poster	1.146.624	1.086.720	986.676
7	Finansielle indtægter	28.825	20.100	42.134
8	Finansielle omkostninger	566.852	509.400	610.251
	Årets resultat	608.596	597.420	418.559
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	73.020	73.020	73.020
	Anvendt vedligeholdelse	-17.581	0	-175.662
	Betalte prioritetsafdrag	525.495	524.400	522.714
	Indeksregulering	-57.186	0	-75.989
	Overført restandel af årets resultat	84.848	0	74.476
		535.576	524.400	345.539
	Disponeret i alt	608.596	597.420	418.559

Note	Balance pr. 31. december 2016	2016 DKK	2015 DKK
9	Ejendommen, matr. Nr. 8au Holmstrup Slagelse Jorder	19.024.584	19.024.584
	Materielle anlægsaktiver	19.024.584	19.024.584
	Anlægsaktiver	19.024.584	19.024.584
	Restance, andelshavere	550	14.531
	Periodeafgrænsningsposter	22.432	22.135
	Tilgodehavender	22.982	36.666
10	Værdipapirer	218.540	212.361
11	Likvide beholdninger	1.232.576	1.499.351
	Omsætningsaktiver	1.474.099	1.748.378
	Aktiver	20.498.683	20.772.962

Note	Balance pr. 31. december 2016	2016 DKK	2015 DKK
	Andelsindskud	3.804.984	3.804.984
12	Overført resultat m.v.	5.602.767	5.049.610
	Egenkapital før andre reserver	9.407.751	8.854.594
13	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	955.226	900.056
	Andre reserver	955.226	900.056
	Egenkapital	10.362.977	9.754.650
14	Prioritetsgæld	10.119.731	10.588.041
15	Anden gæld	15.975	430.271
	Gældsforpligtelser	10.135.706	11.018.312
	Passiver i alt	20.498.683	20.772.962
16	Eventualposter og forpligtelser mv.		
17	Nøgleoplysninger		
18	Beregning af andelsværdi		

	Realiseret 2016	Budget 2016	Realiseret 2015
Note	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift og fællesudgifter	1.349.400	1.349.400	1.349.400
Indbetaling til hensættelser	73.021	73.020	73.021
Diverse indtægter	1.250	0	0
I alt	1.423.671	1.422.420	1.422.421
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	30.239	30.300	28.366
Forsikringer	32.707	24.200	23.864
I alt	62.946	54.500	52.230
3 Forbrugsafgifter			
El og vand, fællesskur	6.690	7.700	6.925
Vejbelysning og service	9.893	10.200	9.686
Renovation og rottebekæmpelse	80.259	80.100	84.831
I alt	96.842	98.000	101.442
4 Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse udearealer	17.914	25.700	28.703
Vedligeholdelse bygninger	21.705	80.400	175.662
Småanskaffelser	725	0	1.195
I alt	40.344	106.100	205.560
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	54.579	53.000	52.981
Revisorhonorar	14.500	14.500	14.000
Gebyrer, nets	2.919	2.600	2.545
I alt	71.998	70.100	69.526
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Mødeudgifter	4.918	4.000	5.487
Andre omkostninger	0	3.000	1.500
I alt	4.918	7.000	6.987
7 Finansielle indtægter			
Renter, obligationer	0	0	388
Renter, pengeinstitutter	9.287	6.000	12.115
Ydelsesstøtte	13.358	14.100	29.631
Dagsværdiregulering værdipapirer	6.179	0	0
I alt	28.825	20.100	42.134

		Realiseret 2016	Budget 2016	Realiseret 2015
Note	Noter til resultatopgørelse for 2016	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
8	Finansielle omkostninger			
	Kursregulering	0	0	10.668
	Prioritetsydelse	509.667	509.400	523.594
	Indeksregulering af indekslån	57.186	0	75.989
	I alt	566.852	509.400	610.251

Note	Noter til balance pr. 31. december 2016	2016 DKK	2015 DKK
9	Ejendommen, matr. Nr. 8au Holmstrup Slagelse Jorder		
	Kostpris pr. 1. januar	19.024.584	19.024.584
	Kostpris pr. 31. december	19.024.584	19.024.584
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	19.024.584	19.024.584
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	45.500.000	45.500.000
10	Værdipapirer		
	DK Egn invest Lange Obligationer	186.440	186.111
	Sparekassen Sjælland værdipapirer	32.100	26.250
	I alt	218.540	212.361
11	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	1.261	1.640
	Sydbank 0570 181169	139.899	415.374
	Sydbank 0570 483788	24.237	18.802
	Sydbank 0570 409081	7.429	7.429
	Sydbank 6820 1246862	294.476	294.476
	Sparekassen Sjælland 0524 240787	1.490	884
	Sparekassen Sjælland 0524 6007867	763.783	760.746
	I alt	1.232.576	1.499.351
12	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar	5.049.610	4.528.409
	Betalte prioritetsafdrag	525.495	522.714
	Indeksregulering	-57.186	-75.989
	Rest af årets resultat	84.848	74.476
	Overført af årets resultat	5.602.767	5.049.610
	I alt	5.602.767	5.049.610
13	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo pr. 1. januar	851.726	967.388
	Hensættelser vedligeholdelse	59.731	60.000
		911.457	851.726
	Saldo pr. 1. januar	48.330	35.310
	Anvendt til gasservice	-17.581	0
	Hensættelser gasservice	13.020	13.020
		43.769	48.330
	I alt	955.226	900.056

Note	Noter til balance pr. 31. december 2016	2016 DKK	2015 DKK
14	Prioritetsgæld		
	Realkredit Danmark, indeksslån 2,5 %, restløbetid 23 år	9.889.351	10.347.565
	Realkredit Danmark, indeksslån 2,5 %, restløbetid 24 år	230.380	240.476
	I alt	10.119.731	10.588.041
	Kursværdi af prioritetsgæld	16.221.666	16.502.626
15	Anden gæld		
	Skyldige omkostninger	1.850	10.632
	Revision	14.125	14.000
	Restance fraflytning	0	405.639
	I alt	15.975	430.271

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 10.119.731 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 19.024.584 DKK.

Tilbagebetalingsforpligtelse

ABF Thorvaldsens Have I har modtaget offentlig støtte til etablering af foreningen med tilbagebetalingskrav pr. 31. december 2016 opgjort til DKK 3.364.357. Beløbet kan kræves tilbagebetaling ved opløsning af foreningen efter §160 i lov om almene boliger mv.

Beregning af andelsværdi**Note 17 Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ABF Thorvaldsens Have 1 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

		31.12.2016		31.12.2015	31.12.2014
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	31	2.155	2.155	2.155
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	31	2.155	2.155	2.155

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2			

Beregning af andelsværdi

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.16 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	45.500.000	21.114

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.16. DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	955.226	443

Forklaring på udregning		Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2%

Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			DKK pr m ²
H1	Boligafgift	118535	x 12	/ 2155	660
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2155	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 2155	0

Beregning af andelsværdi

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2014	2015	2016
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	237	194	282

	DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	13.820	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	4.019	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	17.839	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og re-overing) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2014	2015	2016
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	36	95	19
M2 Vedligeholdelse, genopretning og re-overing	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	36	95	19

Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P Friværdi(gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47%

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2014	2015	2016
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	241	243	244

Beregning af andelsværdi**Note 18 Beregning af Andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes §12 :

Beregning med udgangspunkt i anskaffelsessum

Note	Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	2016 DKK	2016 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.407.751
	Ejendommens anskaffelsessum	19.024.584	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-19.024.584	0
			<u>9.407.751</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>2,47</u>

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse		Værdi pr. 31.12.2016
Type 57,3 m ²	101.454,56 x 2,47	250.593
Type 62,1 m ²	109.957,94 x 2,47	271.596
Type 68,5 m ²	121.275,00 x 2,47	299.549
Type 76,0 m ²	134.569,42 x 2,47	332.386
Type 76,5 m ²	135.390,09 x 2,47	334.414
Type 86,0 m ²	152.281,18 x 2,47	376.135

Beregning af andelsværdi

Beregning med udgangspunkt i offentlig vurdering

Note		2016 DKK	2016 DKK
	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering		
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.407.751
	Ejendommens offentlige vurdering	45.500.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-19.024.584	26.475.416
		<hr/>	
	Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	10.119.731	
	Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-16.221.666	-6.101.935
		<hr/>	<hr/>
			29.781.232
			<hr/>
	Værdi af indskudt andelskrone		7,83
			<hr/>
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		7,73
			<hr/>

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse		Værdi pr. 31.12.2016
Type 57,3 m ²	101.454,56 x 7,83	794.389
Type 62,1 m ²	109.957,94 x 7,83	860.971
Type 68,5 m ²	121.275,00 x 7,83	949.583
Type 76,0 m ²	134.569,42 x 7,83	1.053.679
Type 76,5 m ²	135.390,09 x 7,83	1.060.104
Type 86,0 m ²	152.281,18 x 7,83	1.192.362

Bestyrelsen foreslår, at andelene værdiansættes til alternativ 2 indtil næste ordinære generalforsamling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Thorvaldsens Have 1er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Forslag til resultatdisponering

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi, svarende til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr 2 af 6. januar 2015¹ fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

¹ Udstedt i medfør af § 6 stk. 2, og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.