

**ABF Thorvaldsens Have 1**  
Thorvaldsens Have 35  
4200 Slagelse

CVR-nummer 16 92 16 37

**Årsrapport 2017**  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den 14. marts 2018



Gitte Geirahn Vive  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	3
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2017 - 31. december 2017  
Stiftelsesdato: 1. januar 1992

### 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 2. februar 2018

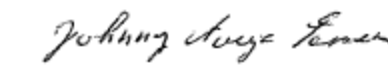
  
Administrator

Datea A/S

Bestyrelsen

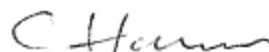
Jacob K. Christensen

  
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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 andelsboligforeningen 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 2. februar 2018

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR 29 91 98 01



Jesper Risom

Registreret revisor

MNE-nr. mne15744

Note	Resultatopgørelse for 2017	Realiseret 2017 DKK	Budget 2017 DKK (ej revideret)	Realiseret 2016 DKK
1	Boligafgift	1.359.422	1.359.420	1.423.671
	<b>Indtægter</b>	<b>1.359.422</b>	<b>1.359.420</b>	<b>1.423.671</b>
2	Ejendomsskat og forsikringer	55.574	55.500	62.946
3	Forbrugsafgifter	93.736	96.600	96.842
4	Vedligeholdelse	115.901	24.000	40.344
5	Administrationsomkostninger	77.467	73.000	71.998
6	Øvrige foreningsomkostninger	4.680	8.600	4.918
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>347.358</b>	<b>257.700</b>	<b>277.047</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.012.063</b>	<b>1.101.720</b>	<b>1.146.624</b>
7	Finansielle indtægter	4.666	0	28.825
8	Finansielle omkostninger	556.010	682.700	566.852
	<b>Årets resultat</b>	<b>460.718</b>	<b>419.020</b>	<b>608.596</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	73.020	73.020	73.020
	Anvendt vedligeholdelse	-58.468	0	-17.581
	Betalte prioritetsafdrag	528.650	531.000	525.495
	Indeksregulering	-61.319	0	-57.186
	Overført restandel af årets resultat	-21.165	-185.000	84.848
		<b>387.698</b>	<b>346.000</b>	<b>535.576</b>
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>460.718</b>	<b>419.020</b>	<b>608.596</b>

Note	Balance pr. 31. december 2017	2017 DKK	2016 DKK
9	Ejendommen, matr. Nr. 8au Holmstrup Slagelse Jorder	19.024.584	19.024.584
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>19.024.584</b>	<b>19.024.584</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>19.024.584</b>	<b>19.024.584</b>
	Restance, andelshavere	0	550
	Periodeafgrænsningsposter	0	22.432
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>22.982</b>
9	<b>Værdipapirer</b>	<b>0</b>	<b>218.540</b>
10	Likvide beholdninger	1.482.058	1.232.576
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.482.058</b>	<b>1.474.099</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>20.506.642</b>	<b>20.498.683</b>



Note	Balance pr. 31. december 2017	2017 DKK	2016 DKK
10	Andelsindskud	3.804.984	3.804.984
11	Overført resultat m.v.	6.048.933	5.602.767
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>9.853.917</b>	<b>9.407.751</b>
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	969.778	955.226
	<b>Andre reserver</b>	<b>969.778</b>	<b>955.226</b>
	<b>Egenkapital</b>	<b>10.823.695</b>	<b>10.362.977</b>
13	Prioritetsgæld	9.652.400	10.119.731
14	Anden gæld	30.547	15.975
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>9.682.947</b>	<b>10.135.706</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.506.642</b>	<b>20.498.683</b>
15	Eventualforpligtelser		
16	Nøgleoplysninger		
17	Beregning af andelsværdi		

Note	Noter til resultatopgørelse for 2017	Realiseret 2017 DKK	Budget 2017 DKK (ej revideret)	Realiseret 2016 DKK
<b>1</b>	<b>Boligafgift</b>			
	Boligafgift inkl. hensættelser til vedligeholdelse	1.286.401	1.286.400	1.422.421
	Indbetaling af hensættelser	73.020	73.020	0
	Diverse indtægter	0	0	1.250
	<b>I alt</b>	<b>1.359.422</b>	<b>1.359.420</b>	<b>1.423.671</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			
	Ejendomsskatter	30.239	31.000	30.239
	Forsikringer	25.336	24.500	32.707
	<b>I alt</b>	<b>55.574</b>	<b>55.500</b>	<b>62.946</b>
<b>3</b>	<b>Forbrugsafgifter</b>			
	El og vand, fællesskur	6.748	7.200	6.690
	Renovation og rottebekæmpelse	86.988	89.400	90.152
	<b>I alt</b>	<b>93.736</b>	<b>96.600</b>	<b>96.842</b>
<b>4</b>	<b>Vedligeholdelse</b>			
	Vedligeholdelse udearealer	39.586	20.000	17.914
	Vedligeholdelse bygninger	75.415	4.000	21.705
	Småanskaffelser	900	0	725
	<b>I alt</b>	<b>115.901</b>	<b>24.000</b>	<b>40.344</b>
<b>5</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>			
	Administrationshonorar	55.901	54.000	54.579
	Revisorhonorar	17.125	14.500	14.500
	Gebyrer, nets	4.442	3.000	2.919
	Kontorartikler og porto	0	1.500	0
	<b>I alt</b>	<b>77.467</b>	<b>73.000</b>	<b>71.998</b>
<b>6</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
	Mødeudgifter	4.680	6.600	4.918
	Andre omkostninger	0	2.000	0
	<b>I alt</b>	<b>4.680</b>	<b>8.600</b>	<b>4.918</b>
<b>7</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Renter, pengeinstitutter	4.666	0	9.287
	Ydelsesstøtte	0	0	13.358
	Dagsværdiregulering værdipapirer	0	0	6.179
	<b>I alt</b>	<b>4.666</b>	<b>0</b>	<b>28.825</b>

Note	Noter til resultatopgørelse for 2017	Realiseret 2017 DKK	Budget 2017 DKK (ej revideret)	Realiseret 2016 DKK
8	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsydelse	494.680	497.700	509.667
	Indeksregulering af indeksslån	61.319	185.000	57.186
	Renter, bank	11	0	0
	<b>I alt</b>	<b>556.010</b>	<b>682.700</b>	<b>566.852</b>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2017	2017 DKK	2016 DKK
<b>9</b>	<b>Ejendommen, matr. Nr. 8au Holmstrup Slagelse Jorder</b>		
	Kostpris pr. 1. januar	19.024.584	19.024.584
	Kostpris pr. 31. december	19.024.584	19.024.584
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>19.024.584</b>	<b>19.024.584</b>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016	45.500.000	45.500.000
<b>10</b>	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Kassebeholdning	822	1.261
	Sydbank 0570 181169	168.002	139.899
	Sydbank 0570 483788	212.035	24.237
	Sydbank 0570 409081	7.369	7.429
	Sydbank 6820 1246862	293.274	294.476
	Sparekassen Sjælland 0524 240787	36.562	1.490
	Sparekassen Sjælland 0524 6007867	763.994	763.783
	<b>I alt</b>	<b>1.482.058</b>	<b>1.232.576</b>
<b>11</b>	<b>Overført resultat m.v.</b>		
	Saldo pr. 1. januar	5.602.767	5.049.610
	Betalte prioritetsafdrag	528.650	525.495
	Indeksregulering	-61.319	-57.186
	Rest af årets resultat	-21.165	84.848
	Overført af årets resultat	6.048.933	5.602.767
	<b>I alt</b>	<b>6.048.933</b>	<b>5.602.767</b>
<b>12</b>	<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
	Saldo pr. 1. januar	911.457	851.726
	Hensættelser vedligeholdelse	60.000	59.731
	Anvendt vedligeholdelse	-57.220	0
		<b>914.237</b>	<b>911.457</b>
	Saldo pr. 1. januar	43.769	48.330
	Hensættelser gasservice	13.020	13.020
	Anvendt vedligehold gasservice	-1.248	-17.581
		<b>55.541</b>	<b>43.769</b>
	<b>I alt</b>	<b>969.778</b>	<b>955.226</b>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2017	2017 DKK	2016 DKK
<b>13</b>	<b>Prioritetsgæld</b>		
	Realkredit Danmark, indeklån 2,5 %, restløbetid 22 år	9.432.086	9.889.351
	Realkredit Danmark, indeklån 2,5 %, restløbetid 23 år	220.314	230.380
	<b>I alt</b>	<b>9.652.400</b>	<b>10.119.731</b>
	Kursværdi af prioritetsgæld	15.703.791	16.221.666
<b>14</b>	<b>Anden gæld</b>		
	Skyldige omkostninger	14.922	1.850
	Revision	15.625	14.125
	<b>I alt</b>	<b>30.547</b>	<b>15.975</b>

## Eventualposter og forpligtelser mv.

---

### Note 15 Eventualposter og forpligtelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 9.652.400 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.024.584 DKK.

#### Tilbagebetalingsforpligtelse

ABF Thorvaldsens Have I har modtaget offentlig støtte til etablering af foreningen med tilbagebetalingskrav pr. 31. december 2017 opgjort til DKK 3.364.630. Beløbet kan kræves tilbagebetaling ved opløsning af foreningen efter §160 i lov om almene boliger mv.

## Nøgleoplysninger

### Note 16 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:

	31.12.2017		31.12.2016	31.12.2015
	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			

## Nøgleoplysninger

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F2 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	45.500.000	21.114

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17. DKK	Andre reserver(F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	969.778	450

Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,13%

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 <sup>2</sup>
H1 Boligafgift	107.200	x 12	/ 2155	597
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2155	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 2155	0



## Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2015	2016	2017
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	194	282	214

	DKK pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	14.050	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	3.806	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	17.856	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og re-overing) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2015	2016	2017
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	95	19	54
M2 Vedligeholdelse, genopretning og re-overing	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	95	19	54

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)	49%

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2015	2016	2017
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	243	244	245

**Beregning af andelsværdi****Note 17 Beregning af Andelsværdi**

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

Beregning med udgangspunkt i anskaffelsessum

Note	Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	2017 DKK	2017 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.853.917
	Ejendommens anskaffelsessum	19.024.584	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-19.024.584	0
			<u>9.853.917</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>2,59</u>
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>2,47</u>

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse	Antal		Værdi pr. 31.12.2017	Samlet værdi pr. 31.12.2017
Type 57,3 m <sup>2</sup>	4 stk.	101.454,56 x 2,59	262.741	1.050.963
Type 62,1 m <sup>2</sup>	4 stk.	109.957,94 x 2,59	284.762	1.139.049
Type 68,5 m <sup>2</sup>	13 stk.	121.275,00 x 2,59	314.071	4.082.918
Type 76,0 m <sup>2</sup>	6 stk.	134.569,42 x 2,59	348.500	2.090.998
Type 76,5 m <sup>2</sup>	2 stk.	135.390,09 x 2,59	350.625	701.250
Type 86,0 m <sup>2</sup>	2 stk.	152.281,18 x 2,59	394.369	788.737
			<u>I alt</u>	<u>9.853.917</u>

**Beregning af andelsværdi**

Beregning med udgangspunkt i offentlig vurdering

Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2017 DKK	2017 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.853.917
	Ejendommens offentlige vurdering	45.500.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-19.024.584	26.475.416
	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.652.400	
	Prioritetsgæld, kursværdi	-15.703.791	-6.051.392
			<u>30.277.941</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>7,96</u>
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		<u>7,83</u>

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse	Antal		Værdi pr. 31.12.2017	Samlet værdi pr. 31.12.2017
Type 57,3 m <sup>2</sup>	4 stk.	101.454,56 x 7,96	807.319	3.229.276
Type 62,1 m <sup>2</sup>	4 stk.	109.957,94 x 7,96	874.984	3.499.936
Type 68,5 m <sup>2</sup>	13 stk.	121.275,00 x 7,96	965.039	12.545.506
Type 76,0 m <sup>2</sup>	6 stk.	134.569,42 x 7,96	1.070.828	6.424.971
Type 76,5 m <sup>2</sup>	2 stk.	135.390,09 x 7,96	1.077.359	2.154.718
Type 86,0 m <sup>2</sup>	2 stk.	152.281,18 x 7,96	1.211.769	2.423.538
			<b>I alt</b>	<b>30.277.941</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ABF Thorvaldsens Have 1 er 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 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr 2 af 6. januar 2015<sup>1</sup> 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 17. 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.

---

<sup>1</sup> Udstedt i medfør af § 6 stk. 2, og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.