

ABF Thorvaldsens Have 1

Thorvaldsens Have 35

4200 Slagelse

CVR-nummer 16 92 16 37

Årsrapport 2018

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2019

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	19

Foreningsoplysninger

Forening

ABF Thorvaldsens Have 1

Thorvaldsens Have 35

4200 Slagelse

CVR-nummer: 16 92 16 37
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Stiftelsesdato: 1. januar 1992
Matrikelnummer: 8au Holmstrup Slagelse Jorder

Bestyrelse

Johnny Aage Larsen

Britt Kløcker

Charlotte Rand Hansen

Tine Christensen

Erik Skov Nielsen

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 15. februar 2019

Administrator

Datea A/S

Bestyrelsen

Johnny Aage Larsen

Britt Kløcker

Charlotte Rand Hansen

Tine Christensen

Erik Skov Nielsen

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 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 15. februar 2019

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR 29 91 98 01

Jesper Risom

Registreret revisor

mne15744

		Realiseret 2018	Budget 2018	Realiseret 2017
Note	Resultatopgørelse for 2018	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
1	Boligafgift	1.346.401	1.359.420	1.359.422
	Indtægter	1.346.401	1.359.420	1.359.422
2	Ejendomsskat og forsikringer	67.089	66.200	55.574
3	Forbrugsafgifter	102.114	121.500	93.736
4	Vedligeholdelse	123.575	38.600	115.901
5	Administrationsomkostninger	79.811	79.625	77.467
6	Øvrige foreningsomkostninger	7.286	6.300	4.680
	Omkostninger i alt	379.874	312.225	347.358
	Resultat før finansielle poster	966.527	1.047.195	1.012.063
7	Finansielle indtægter	0	0	4.666
8	Finansielle omkostninger	616.278	589.700	556.010
	Årets resultat	350.249	457.495	460.719
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	60.000	60.000	73.020
	Anvendt vedligeholdelse	48.969	0	58.468
	Betalte prioritetsafdrag	532.565	459.700	528.650
	Indeksregulering af indeksslån	-133.663	-130.000	-61.319
	Overført restandel af årets resultat	-59.684	67.795	-21.164
	Disponeret i alt	350.249	457.495	460.719

Note	Balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 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
	Periodeafgrænsningsposter	32.442	0
	Tilgodehavender	32.442	0
10	Likvide beholdninger	1.388.410	1.482.058
	Omsætningsaktiver	1.420.852	1.482.058
	Aktiver	20.445.436	20.506.642

Note	Balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
11	Andelsindskud	3.804.984	3.804.984
	Overført resultat m.v.	6.388.151	6.048.934
	Egenkapital før andre reserver	10.193.135	9.853.918
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	980.809	969.778
	Andre reserver	980.809	969.778
	Egenkapital	11.173.944	10.823.696
13	Prioritetsgæld	9.253.498	9.652.400
14	Anden gæld	17.994	30.547
	Gældsforpligtelser	9.271.492	9.682.947
	Passiver i alt	20.445.436	20.506.643
15	Eventualforpligtelser		
16	Nøgleoplysninger		
17	Beregning af andelsværdi		

		Realiseret 2018	Budget 2018	Realiseret 2017
Note	Noter til resultatopgørelse for 2018	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
1	Boligafgift			
	Boligafgift inkl. hensættelser til vedligeholdelse	1.286.401	1.286.400	1.286.401
	Indbetaling af hensættelser	60.000	73.020	73.020
	I alt	1.346.401	1.359.420	1.359.422
2	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	32.204	32.200	30.239
	Forsikringer	34.885	34.000	25.336
	I alt	67.089	66.200	55.574
3	Forbrugsafgifter			
	El og vand, fælleskur	6.286	7.000	6.748
	Renovation og rottebekæmpelse	95.828	114.500	86.988
	I alt	102.114	121.500	93.736
4	Vedligeholdelse			
	Vedligeholdelse udearealer	57.661	34.600	39.586
	Vedligeholdelse bygninger	65.067	4.000	75.415
	Småanskaffelser	847	0	900
	I alt	123.575	38.600	115.901
5	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	56.547	55.000	55.901
	Revisorhonorar	16.313	17.625	17.125
	Gebyrer, nets	6.751	5.000	4.442
	Kontorartikler og porto	200	2.000	0
	I alt	79.811	79.625	77.467
6	Øvrige foreningsomkostninger			
	Mødeudgifter	7.286	6.300	4.680
	I alt	7.286	6.300	4.680
7	Finansielle indtægter			
	Renter, pengeinstitutter	0	0	4.666
	I alt	0	0	4.666
8	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	482.407	459.700	494.680
	Renter bank	209	0	11
	Indeksregulering af indekslån	133.663	130.000	61.319
	I alt	616.278	589.700	556.010

Note	Noter til balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 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	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	720	822
	Sydbank 0570 181169	77.626	168.002
	Sydbank 0570 483788	211.968	212.035
	Sydbank 0570 409081	7.309	7.369
	Sydbank 6820 1246862	290.231	293.274
	Sparekassen Sjælland 0524 240787	36.562	36.562
	Sparekassen Sjælland 0524 6007867	763.994	763.994
	I alt	1.388.410	1.482.058
11	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar	6.048.933	5.602.767
	Betalte prioritetsafdrag	532.565	528.650
	Indeksregulering	-133.663	-61.319
	Rest af årets resultat	-59.684	-21.164
	Overført af årets resultat	6.388.151	6.048.934
	I alt	6.388.151	6.048.934
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo pr. 1. januar	914.237	911.457
	Hensættelser vedligeholdelse	60.000	60.000
	Anvendt vedligeholdelse	-9.969	-57.220
	Overført fra vedligeholdelse gasfyr	16.541	0
	I alt	980.809	914.237
	Saldo pr. 1. januar	55.541	43.769
	Hensættelser gasservice	0	13.020
	Anvendt vedligehold gasservice	-39.000	-1.248
	Overført til vedligeholdelse gasfyr	-16.541	0
	I alt	0	55.541
	I alt	980.809	969.778

Note	Noter til balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
13	Prioritetsgæld		
	Realkredit Danmark, indeksslån 2,5 %, restløbetid 21 år	9.041.679	9.432.086
	Realkredit Danmark, indeksslån 2,5 %, restløbetid 22 år	211.819	220.314
	I alt	9.253.498	9.652.400
	Kursværdi af prioritetsgæld	15.791.597	15.703.791
14	Anden gæld		
	Skyldige omkostninger	1.369	14.922
	Revision	16.625	15.625
	I alt	17.994	30.547

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 15 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 9.253.498 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 19.024.584 DKK.

Tilbagebetalingsforpligtelse

ABF Thorvaldsens Have I har modtaget offentlig støtte til etablering af foreningen med tilbagebetalingskrav pr. 31. december 2018 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

	31-12-2018		31-12-2017	31-12-2016
	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 deres indskud?		X
E2			

Nøgleoplysninger

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

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2018 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. 31.12.2018 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo pret i alt (B6) DKK pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	980.809	455

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

		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)		Gns. DKK pr andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	107.200	x 12	107.200 597
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0 0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	0 0

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016 DKK pr. m2	2017 DKK pr. m2	2018 DKK pr. m2
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	282	214	163

Teknisk andelsværdi		Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.982	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	3.643	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	17.625	K1+K2

Forklaring på udregning		Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og re-overing) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
		2016 DKK pr. m2	2017 DKK pr. m2	2018 DKK pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	19	54	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-overing	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	19	54	57

Friværdi		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)	51%

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016 DKK pr. m2	2017 DKK pr. m2	2018 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	244	245	247

Beregning af andelsværdi

Note 17 Beregning af Andelsværdi

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

Beregning med udgangspunkt i anskaffelsessum

Note	Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	2018 DKK	2018 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		10.180.115
	Ejendommens anskaffelsessum	19.024.584	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-19.024.584	0
			<u>10.180.115</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>2,68</u>
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>2,59</u>

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse	Antal		Værdi pr. 31.12.2018	Samlet værdi pr. 31.12.2018
Type 57,3 m ²	4 stk.	101.454,56 x 2,59	271.438	1.085.754
Type 62,1 m ²	4 stk.	109.957,94 x 2,59	294.189	1.176.758
Type 68,5 m ²	13 stk.	121.275,00 x 2,59	324.467	4.218.073
Type 76,0 m ²	6 stk.	134.569,42 x 2,59	360.036	2.160.218
Type 76,5 m ²	2 stk.	135.390,09 x 2,59	362.232	724.466
Type 86,0 m ²	2 stk.	152.281,18 x 2,59	407.423	814.846
			I alt	<u>10.180.115</u>

Beregning af andelsværdi

Beregning med udgangspunkt i offentlig vurdering

Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2018 DKK	2018 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		10.180.115
	Ejendommens offentlige vurdering	45.500.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-19.024.584	26.475.416
	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.253.498	
	Prioritetsgæld, kursværdi	-15.791.597	-6.538.098
			<u>30.117.433</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>7,92</u>
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		<u>7,96</u>

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse	Antal		Værdi pr. 31.12.2018	Samlet værdi pr. 31.12.2018
Type 57,3 m ²	4 stk.	101.454,56 x 7,92	803.039	3.212.155
Type 62,1 m ²	4 stk.	109.957,94 x 7,92	870.346	3.481.383
Type 68,5 m ²	13 stk.	121.275,00 x 7,92	959.923	12.478.999
Type 76,0 m ²	6 stk.	134.569,42 x 7,92	1.065.152	6.390.911
Type 76,5 m ²	2 stk.	135.390,09 x 7,92	1.071.648	2.143.295
Type 86,0 m ²	2 stk.	152.281,18 x 7,92	1.205.345	2.410.690
			I alt	<u>30.117.437</u>

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. 640 af 30. maj 2018 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.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Dagsværdien måles ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af dagsværdien anvendes et afkastkrav, som er individuelt fastsat for foreningens ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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. I henhold til vedtægternes §10 indgår 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 ¹ fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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.

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