

## A/B Thorvaldsens Have etape I

### Årsrapport 1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den

---

dirigent

# Indholdsfortegnelse

<b>Bestyrelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Administratorpåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet</b>	<b>4</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>7</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>8</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>12</b>
<b>Noter til årsrapport</b>	<b>14</b>
<b>Beregning af andelskronen</b>	<b>19</b>
<b>Lovkrævede nøgleoplysninger</b>	<b>21</b>

# Bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2019 for A/B Thorvaldsens Have etape I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

## Bestyrelsen:

Kgs. Lyngby, den 10. februar 2020

---

Kirsten Dehli  
bestyrelsesmedlem

---

Camilla Degn  
bestyrelsesmedlem

---

Charlotte Rand Hansen  
bestyrelsesmedlem

---

Tine Christensen  
bestyrelsesmedlem

---

Erik Skov Nielsen  
bestyrelsesmedlem

# Administratorpåtegning

Som administrator i A/B Thorvaldsens Have etape I skal vi hermed erklære at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 2019 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

**Administrator:**

Kgs. Lyngby, den 10. februar 2020

---

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Thorvaldsens Have etape I.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Thorvaldsens Have etape I for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

## Grundlag for konklusionen

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

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt 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 udarbejdelse 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 et årsregnskab 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.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 væsentligt 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 andelsboligforeningen 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.

# Foreningsoplysninger

<b>Beliggenhed</b>	Thorvaldsens Have 1-39 4200 Slagelse Matr.nr. 0008au, Holmstrup, Slagelse Jorder	
<b>CVR-nr.</b>	16 92 16 37	
<b>Bestyrelse</b>	Kirsten Dehli	bestyrelsesmedlem
	Camilla Degn	bestyrelsesmedlem
	Charlotte Rand Hansen	bestyrelsesmedlem
	Tine Christensen	bestyrelsesmedlem
	Erik Skov Nielsen	bestyrelsesmedlem
<b>Administrator</b>	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby	
<b>Revisor</b>	Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Thorvaldsens Have etape I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Herudover har foreningen tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse B og C.

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 boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 5 og de i §3 i bekendtgørelsenr. 300 af 26. marts 2019 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2.

## **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Foreningen, der tidligere har indregnet henlæggelse til vedligeholdelse i resultatopgørelsen, indregner fremover henlæggelse til vedligeholdelse som en del af resultatdisponeringen i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsen modelregnskab.

Ud over ovenstående er regnskabspraksis uændret.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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 fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt negative renter af bankindestående.



# Anvendt regnskabspraksis

## **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponeringen 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 (indeksregulering af indeksslån mv.).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Såfremt der er indikationer for at ejendommens markedsværdi er lavere end kostprisen, foretages nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til den højeste værdi af en beregnet kapitalværdi og en forventet nettosalgspris (genindvindingsværdi).

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede tilgodehavender normalt svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning og indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Vedligeholdelsesfond" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Beløbet indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid. Udgør låneomkostningerne mindre væsentlige beløb udgiftsføres disse i resultatopgørelsen i optagelsesåret.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

## **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte gældsforpligtelser normalt svarer til nominal værdi.

## **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## **Øvrige noter**

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §20.

Vedtægterne bestemmer desuden i §13, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det fortsat den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## **Lovkrævede nøgleoplysninger**

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger), og er anført som et særskilt afsnit i note 18 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
2	Indtægter	1.373.698	1.372.120	1.346.401
		<u>1.373.698</u>	<u>1.372.120</u>	<u>1.346.401</u>
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-177.406	-178.700	-169.203
4	Renholdelse	-29.646	-39.000	-39.073
5	Vedligeholdelse, løbende	-36.960	-85.000	-83.665
6	Administration	-89.429	-90.100	-87.933
		<u>-333.441</u>	<u>-392.800</u>	<u>-379.874</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.040.257</b>	<b>979.320</b>	<b>966.527</b>
7	Finansielle omkostninger	-552.732	-532.750	-616.278
	<b>Årets resultat</b>	<b>487.525</b>	<b>446.570</b>	<b>350.249</b>
		<u>487.525</u>	<u>446.570</u>	<u>350.249</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Hensat til vedligeholdelsesfond	60.000	0	60.000
	Anvendt fra vedligeholdelsesfond	-8.250	0	-48.969
	Overført restandel af årets resultat	435.775	446.570	339.218
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>487.525</b>	<b>446.570</b>	<b>350.249</b>
		<u>487.525</u>	<u>446.570</u>	<u>350.249</u>
	<b>Likviditetsover-/underskud</b>			
	Årets resultat	487.525	446.570	350.249
	Indeksering på prioritetsgæld	81.472	0	133.663
	Afdrag på prioritetsgæld	-536.489	0	-532.565
	<b>Likviditetsover-/underskud</b>	<b>32.508</b>	<b>446.570</b>	<b>-48.653</b>
		<u>32.508</u>	<u>446.570</u>	<u>-48.653</u>

## Balance 31. december

Note		2019 <u>kr.</u>	2018 <u>kr.</u>
	<b>Aktiver</b>		
8	Ejendommens værdi	19.024.584	19.024.584
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.024.584</b>	<b>19.024.584</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.024.584</b>	<b>19.024.584</b>
9	Andre tilgodehavender	815.000	0
10	Periodeafgrænsningsposter	42.785	32.442
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>857.785</b>	<b>32.442</b>
	Kasse	320	720
11	Bankindestående	2.287.173	1.387.690
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>2.287.493</b>	<b>1.388.410</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.145.278</b>	<b>1.420.852</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.169.862</b>	<b>20.445.436</b>

## Balance 31. december

Note		2019 kr.	2018 kr.
	<b>Passiver</b>		
	Andelshavernes indskud	3.804.984	3.804.984
12	Overført resultat	6.823.926	6.388.151
13	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	1.032.559	980.809
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.661.469</b>	<b>11.173.944</b>
14	Prioritetsgæld	8.798.481	9.253.498
15	Anden gæld	1.709.912	17.994
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.508.393</b>	<b>9.271.492</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.169.862</b>	<b>20.445.436</b>
1	Væsentligste aktiviteter		
16	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelskronen		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger		

# Noter til årsrapport

## 1 Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommene Thorvaldsens Have 1-39, 4200 Slagelse.

2 Indtægter	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Boligafgift	1.049.274	1.049.270	1.028.701
Fællesudgifter	262.855	262.850	257.700
Indbetalt til vedligeholdelsesfond	60.000	60.000	60.000
Øvrige indtægter	1.569	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.373.698</b>	<b>1.372.120</b>	<b>1.346.401</b>

3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Ejendomsskatter	-33.975	-34.000	-32.204
Renovation	-101.640	-101.700	-95.828
El og vand, fællesskur	-5.458	-7.500	-6.286
Forsikringer	-36.333	-35.500	-34.885
<b>Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt</b>	<b>-177.406</b>	<b>-178.700</b>	<b>-169.203</b>

4 Renholdelse	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Snerydning	0	-3.000	-2.813
Gård og have	-29.646	-36.000	-36.260
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>-29.646</b>	<b>-39.000</b>	<b>-39.073</b>

# Noter til årsrapport

5	Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Vedligeholdelse, bygninger	-11.885	0	-64.246
	Stibelysning	-9.529	-10.000	-10.128
	Tag	-10.231	0	0
	Skilte	-2.253	0	0
	Småanskaffelser	-327	0	-847
	Gård og have, reparationer	-2.735	0	-8.444
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-75.000	0
	<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>-36.960</b>	<b>-85.000</b>	<b>-83.665</b>

  

6	Administration	Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Administrationshonorar	-56.093	-55.300	-54.831
	Anden administration	-625	0	-625
	Revision og regnskabsassistance	-15.000	-16.000	-16.313
	Revision, tidligere år	-250	0	0
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-9.258	-8.500	-8.040
	Møder og generalforsamlinger	-3.900	-7.300	-7.286
	Udgifter, fællesarbejde	-1.255	-1.000	-838
	Fester	-3.048	0	0
	Budgetteret administration, ej fordelt	0	-2.000	0
	<b>Administration i alt</b>	<b>-89.429</b>	<b>-90.100</b>	<b>-87.933</b>

  

7	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-469.112	-450.000	-482.407
	Renter, bank	-2.148	-1.000	-208
	Indeksring af prioritetsgæld	-81.472	-81.750	-133.663
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-552.732</b>	<b>-532.750</b>	<b>-616.278</b>

## Noter til årsrapport

<b>8</b>	<b>Ejendommens værdi</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum	<u>19.024.584</u>	<u>19.024.584</u>
	<b>Ejendommens værdi ultimo</b>	<b><u>19.024.584</u></b>	<b><u>19.024.584</u></b>
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2018	<u><b>45.500.000</b></u>	<u><b>45.500.000</b></u>
<b>9</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	kr.
	Tilgodehavende vedrørende igangværende handler	<u>815.000</u>	<u>0</u>
	<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>815.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>10</b>	<b>Periodeafgrænsningsposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	kr.
	Periodiseret forsikring	<u>42.785</u>	<u>32.442</u>
	<b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>	<b><u>42.785</u></b>	<b><u>32.442</u></b>
<b>11</b>	<b>Bankindestående</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	kr.
	Sydbank, 0570 5730181169	1.181.669	77.626
	Sydbank, 0570 409081	7.239	7.309
	Sydbank, 6820 1246862	286.790	290.231
	Sydbank, 0570 483788	211.674	211.968
	Sparekassen Sjælland, 0524 240787	36.021	36.562
	Sparekassen Sjælland, 0524 6007867	<u>563.780</u>	<u>763.994</u>
	<b>Bankindestående i alt</b>	<b><u>2.287.173</u></b>	<b><u>1.387.690</u></b>
<b>12</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	kr.
	Saldo primo	<u>6.388.151</u>	<u>6.048.933</u>
	Overført restandel af årets resultat	<u>435.775</u>	<u>339.218</u>
	<b>Overført resultat ultimo</b>	<b><u>6.823.926</u></b>	<b><u>6.388.151</u></b>



# Noter til årsrapport

13	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2019	2018
		kr.	kr.
	Saldo primo	980.809	914.237
	Årets henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	60.000	60.000
	Årets anvendelse til dækning af årets vedligeholdelse	-8.250	-9.969
	Overført fra vedligeholdelse, gasfyr	0	16.541
	<b>Vedligeholdelsesfond ultimo</b>	<b>1.032.559</b>	<b>980.809</b>

14	Prioritetsgæld	Kursværdi	2019	2018
		kr.	kr.	kr.
	RD 001	14.460.547	8.596.428	9.041.679
	RD 002	293.130	202.053	211.819
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>14.753.677</b>	<b>8.798.481</b>	<b>9.253.498</b>

## Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år), skøn	540.300	536.400
Lang del af gæld (mere end 1 år)	8.258.181	8.717.098
	<b>8.798.481</b>	<b>9.253.498</b>
Restgæld efter 5 år, skøn	6.518.000	6.982.000

Navn	RD 001
Art	Indekslån
Rente	2,50%
Restløbetid	16,50
Afdragsfrit	nej
Rente fast indtil	udløb
Næste års afdrag, skøn	528.600

Navn	RD 002
Art	Indekslån
Rente	2,50%
Restløbetid	17,50
Afdragsfrit	nej
Rente fast indtil	udløb
Næste års afdrag, skøn	11.700

# Noter til årsrapport

15	Anden gæld	2019	2018
		kr.	kr.
	Revision	15.000	16.625
	Skyldig vedrørende igangværende handler	1.644.301	0
	Mellemregning med Newsec	46.674	0
	Øvrige skyldige omkostninger	3.937	1.369
	<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.709.912</b>	<b>17.994</b>

## 16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 8.798.481 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 19.024.584.

### Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.364.630, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

### Afgivne garantier

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

# Beregning af andelskronen

17 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>19.024.584</u>
b) Handelsværdien	<u>ukendt</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>45.500.000</u>

Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	19.024.584	45.500.000
Bogført værdi	<u>-19.024.584</u>	<u>-19.024.584</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>26.475.416</u>
Bogført prioritetsgæld	0	8.798.481
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-14.753.677</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>-5.955.196</u>
Vedligeholdelsesfond	-1.032.559	-1.032.559
Egenkapital	<u>11.661.469</u>	<u>11.661.469</u>
Regulering	<u>10.628.910</u>	<u>10.628.910</u>
Reguleret egenkapital	<u>10.628.910</u>	<u>31.149.130</u>
<b>Reguleret egenkapital pr. andelskrone</b>	<b><u>2,793418</u></b>	<b><u>8,186402</u></b>

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

<u>Fordeling af værdi pr. andel</u>	<u>Indskud pr. stk.</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>	
Type 57,3 m2	101.455	283.405	830.548	
Type 62,1 m2	109.958	307.158	900.160	
Type 68,5 m2	121.275	338.772	992.806	
Type 76,0 m2	134.569	375.909	1.101.639	
Type 76,5 m2	135.390	378.201	1.108.358	
Type 86,0 m2	152.281	425.385	1.246.635	
<u>Andelsværdi i alt</u>	<u>stk.</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Type 57,3 m2	4	405.818	1.133.620	3.322.191
Type 62,1 m2	4	439.832	1.228.634	3.600.640
Type 68,5 m2	13	1.576.575	4.404.033	12.906.477
Type 76,0 m2	6	807.417	2.255.452	6.609.836
Type 76,5 m2	2	270.780	756.402	2.216.715
Type 86,0 m2	2	<u>304.562</u>	<u>850.770</u>	<u>2.493.270</u>
<b>I alt</b>		<b><u>3.804.984</u></b>	<b><u>10.628.910</u></b>	<b><u>31.149.130</u></b>

# Beregning af andelskronen

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Andelsværdien pr. kvm udgjorde pr. 31. december 2018

kr. 7,920000

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,  
at andelsværdien pr. kvm fastsættes til**

kr. 8,186402

# Lovkrævede nøgleoplysninger

## 18 Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealet. I A/B Thorvaldsens Have etape I anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref. Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2017 m <sup>2</sup>	2018 m <sup>2</sup>	2019 m <sup>2</sup>	2019 stk.
B1 Andelsboliger	2.155	2.155	2.158	31
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
<b>B6 I alt</b>	<b>2.155</b>	<b>2.155</b>	<b>2.158</b>	<b>31</b>

Ref. Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x		
C3 Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1992
D2 Ejendommens opførelsesår	1993

Ref. Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2 Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		