

ABF Thorvaldsens Have 1

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsforeningens ordinære generalforsamling
den 12. marts 2013

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	4
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Specifikationer	12
Andelsværdiberegning	14

Foreningsoplysninger

Forening

ABF Thorvaldsens Have 1
Thorvaldsens Have 35
4200 Slagelse

Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	16921637
Regnskabsperiode:	1. januar 2012 - 31. december 2012
Kundenummer:	22001140

Bestyrelse

Tine Christensen
Birthe Pathuel
Jacob K. Christensen
Anne Lise Trans
Charlotte Rand Hansen

Administrator

Datea A/S

Pengeinstitut

Sydbank

Revision

Dansk Revision Slagelse
godkendt revisionsaktieselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for ABF Thorvaldsens Have 1.

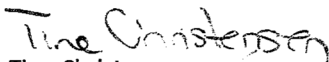
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt yderligere krav i vedtægter eller aftaler. Vi anser den valgte regnskabs-


praksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

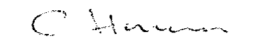
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21. februar 2013

Bestyrelse:


Tine Christensen


Jacob K. Christensen


Charlotte Rand Hansen


Birthe Pathuel


Anne Lise Trans

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2012. 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 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012.

Kgs. Lyngby, den 21. februar 2013

Administrator:

Kurt Jakobsen
Datea A/S

Ledelsespåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1 for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores revision har ikke omfattet budgetforslaget.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i

årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

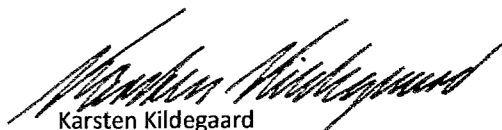
Konklusion

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

Slagelse, 21. februar 2013

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab



Karsten Kildegaard

Partner, Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Thorvaldsens Have 1 for 2011 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægskriterium

Foreningens indtægter er indregnet i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Udgifter

Udgifter er periodiseret og medregnet i det regnskabsår de vedrører.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris. Der afskrives ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med § 5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

	2012	2011
	DKK	DKK
Resultatopgørelse		
Boligafgift, inkl. hensættelser til vedligeholdelse	1.422.421	1.397.076
Diverse indtægter	180	11.596
Indtægter i alt	1.422.601	1.408.672
Prioritetsydelse	-487.615	-484.011
El og vand, fællesskur	-7.466	-6.766
Renovation og rottebekæmpelse	-103.414	-102.760
Vedligeholdelse	-63.024	-61.020
Ejendomsskat	-82.631	-79.226
Administration	-61.863	-72.462
Porto	-1.383	-1.326
Revisorhonorar	-11.000	-10.000
Forsikringer	-21.837	-21.680
Gaver og blomster	-105	0
Kontingenter	0	-1.036
Mødeudgifter	-3.539	-4.570
Gebyrer	-1.080	-375
Resultat før finansielle poster	577.644	563.440
Renter, obligationer	14.415	9.959
Kursregulering	-6.010	3.278
Renter mellemregning administrator	0	79
Renter, pengeinstitutter	3.117	1.190
Indeksregulering af indeksslån	-278.764	-249.024
Gebyrer, Nets	-1.497	-2.002
Årets resultat	308.905	326.920
Forslag til resultatdisponering:		
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	73.020	73.020
Betalte prioritetsafdrag	515.211	511.238
Indeksregulering af indeksslån	-278.764	-249.024
Overført restandel af årets overskud	-562	-8.314
Disponeret i alt	308.905	326.920

		31.12.2012	31.12.2011
Balance, aktiver	Note	DKK	DKK
Ejendom, matr. 8AU Holmstrup, Slagelse Jorder	1	19.024.584	19.024.584
Anlægsaktiver i alt		19.024.584	19.024.584
Periodeafgrænsningsposter		20.769	19.949
DK Egsinvest Lange Obligationer		195.598	201.608
Likvide beholdninger	2	478.876	427.613
Omsætningsaktiver i alt		695.243	649.170
Aktiver i alt		19.719.827	19.673.754

		31.12.2012	31.12.2011
Balance, passiver	Note	DKK	DKK
Andelskapital		3.804.984	3.804.984
Overført overskud eller underskud	3	3.674.946	3.439.061
		<u>7.479.930</u>	<u>7.244.045</u>
Andre reserver:			
Hensættelser til fremtidig vedligeholdelse	4	452.386	408.526
Egenkapital i alt		<u>7.932.316</u>	<u>7.652.571</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	11.772.986	12.009.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6	14.525	11.750
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.787.511</u>	<u>12.021.183</u>
Passiver i alt		<u>19.719.827</u>	<u>19.673.754</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

	2012	2011
Specifikationer	DKK	DKK
1 Ejendom		
Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 udgør 50.000.000 DKK.		
2 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	485	1.315
Sydbank 0570 5730181169	4.603	249.530
Sydbank 0570 483788	167	169.089
Sydbank 0570 409081	7.554	7.679
Sydbank 6820 1246862	466.067	0
	<u>478.876</u>	<u>427.613</u>
3 Overført overskud		
Overført overskud primo	3.439.061	3.185.161
Betalte prioritetsafdrag	515.211	511.238
Årets indeksering	-278.764	-249.024
Overført restandel af årets overskud	-562	-8.314
	<u>3.674.946</u>	<u>3.439.061</u>
4 Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		
Hensættelser vedligeholdelse	423.553	363.553
Hensættelser gasservice	28.833	44.973
	<u>452.386</u>	<u>408.526</u>

	2012	2011
Specifikationer	DKK	DKK
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, indekslån 2,5 %, restløbetid 24 år	11.507.167	11.738.727
Realkredit Danmark, indekslån 2,5 %, restløbetid 25 år	265.819	270.706
	<u>11.772.986</u>	<u>12.009.433</u>

Kontant restgæld pr. 31. december 2011 udgør 18.633.798 DKK.

6 **Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Skyldige omkostninger	3.525	1.036
Mellemregning administrator	0	714
Revisorhonorar	11.000	10.000
	<u>14.525</u>	<u>32.155</u>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 11.772.986 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 19.024.584 DKK.

Andelsværdiberegning

Opgørelse af egenkapital (andelskronen)

I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber" § 5, stk. 2 har vi beregnet andelenes værdi således:

Foreningens samlede formue pr. 31. december 2012 opgjort efter den regnskabsmæssige egenkapital:

Egenkapital ekskl. hensættelser : oprindelig indskudt krone = værdi pr. andelskrone

$$7.479.930 : 3.804.894 = 1,9658$$

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse:		Værdi pr. 31/12-12
Type 57,3 m ²	101.454,56 x 1,9658	199.442
Type 62,1 m ²	109.957,94 x 1,9658	216.158
Type 68,5 m ²	121.275,00 x 1,9658	238.405
Type 76,0 m ²	134.569,42 x 1,9658	264.540
Type 76,5 m ²	135.390,09 x 1,9658	266.153
Type 86,0 m ²	152.281,18 x 1,9658	299.358

Foreningens samlede formue pr. 31. december 2012 opgjort efter den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010:

Regnskabsmæssig egenkapital ekskl. hensættelser	7.479.930
- ejendommens værdi iflg. regnskab	-19.024.584
+ ejendommens værdi iflg. offentlig vurdering	50.000.000
+ prioritetsgæld, nominel værdi	11.772.986
- prioritetsgæld, kursværdi	-19.024.008
	<u>31.204.324</u>

$$31.204.324 : 3.804.894 = 8,2009$$

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse:		Værdi pr. 31/12-12
Type 57,3 m ²	101.454,56 x 8,2009	832.020
Type 62,1 m ²	109.957,94 x 8,2009	901.755
Type 68,5 m ²	121.275,00 x 8,2009	994.565
Type 76,0 m ²	134.569,42 x 8,2009	1.103.591
Type 76,5 m ²	135.390,09 x 8,2009	1.110.322
Type 86,0 m ²	152.281,18 x 8,2009	1.248.844

Alle beregninger er foretaget med flere decimaler end de her viste.

ABF Thorvaldsens Have I

Tillæg til Årsrapport 2012.

ANDELSVÆRDIBEREGNING.

Foreningens samlede formue pr. 31. december 2012 opgjort efter den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012:

Regnskabsmæssig egenkapital ekskl. Hensættelser	7.479.930
- ejendommens værdi iflg. Regnskab	-19.024.584
+ ejendommens værdi iflg. Offentlig vurdering	45.500.000
+ prioritetsgæld, nominel værdi	11.772.986
- prioritetsgæld, kursværdi	-19.024.008
	<u>26.704.324</u>

$$26.704.324 : 3.804.984 = \underline{7,0182}$$

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

			<u>Værdi pr.</u> <u>31-12-2012</u>
Boligstørrelse:			
Type 57,3 m ²	101.454,56	x 7,0182	712.033
Type 62,1 m ²	109.957,94	x 7,0182	771.712
Type 68,5 m ²	121.275,00	x 7,0182	851.138
Type 76,0 m ²	134.569,42	x 7,0182	944.442
Type 76,5 m ²	135.390,09	x 7,0182	950.201
Type 86,0 m ²	152.281,18	x 7,0182	1.068.747