

ABF Thorvaldsens Have 1

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsforeningens ordinære generalforsamling
den 11. marts 2014

Dirigent



KURT JAKOBSEN

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Noter	12
Andelsværdiberegning	17

Foreningsoplysninger

Forening

ABF Thorvaldsens Have 1
Thorvaldsens Have 35
4200 Slagelse

Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	16921637
Regnskabsperiode:	1. januar 2013 - 31. december 2013
Kundennummer:	22001140

Bestyrelse

Johnny Larsen
Tine Christensen
Jacob K. Christensen
Anne Lise Trans
Charlotte Rand Hansen

Administrator

Datea A/S

Pengeinstitut

Sydbank

Revision

Dansk Revision Slagelse
godkendt revisionsaktieselskab
Tjørne Alle 2
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 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 13. februar 2014

Bestyrelse:

Johnny Larsen



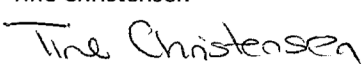
Jacob K. Christensen



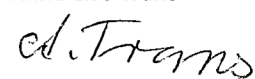
Charlotte Rand Hansen



Tine Christensen



Anne Lise Trans



Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2013. 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 2013.

Kgs. Lyngby, den 13. februar 2014

Administrator:

Kurt Jakobsen
Datea A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1 for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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 om-

stændighederne, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Slagelse, 13. februar 2014

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab



Karsten Klidgaard

Partner, Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Thorvaldsens Have 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens regnskabsklasse A 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

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, 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", fx 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, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

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 jævnfør "Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, december 2010.

Anvendt regnskabspraksis

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 indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

Nøgletal

De i note 8 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. 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.

	2013	2012
Resultatopgørelse	DKK	DKK
Boligafgift, inkl. hensættelser til vedligeholdelse	1.422.421	1.422.421
Diverse indtægter	6.118	180
Tilbagebetaling ejendomsskat tidligere år	710.034	0
Indtægter i alt	2.138.573	1.422.601
Prioritetsydelse	-489.785	-487.615
El og vand, fællesskur	-7.003	-7.466
Renovation og rottebekæmpelse	-101.909	-103.414
Vedligeholdelse	-88.001	-63.024
Ejendomsskat	-26.592	-82.631
Småanskaffelser	-900	0
Administration	-51.453	-61.863
Porto	0	-1.383
Revisorhonorar	-13.500	-11.000
Honorar Rafn & Søn	-227.028	0
Forsikringer	-22.722	-21.837
Gaver og blomster	0	-105
Mødeudgifter	-2.843	-3.539
Gebyrer	0	-1.080
Udgifter i alt	-1.031.736	-844.957
Resultat før finansielle poster	1.106.837	577.644
Renter, obligationer	7.412	14.415
Kursregulering	-7.626	-6.010
Renter, pengeinstitutter	5.293	3.117
Indeksregulering af indeksslån	-220.170	-278.764
Gebyrer, Nets	-2.295	-1.497
Finansielle poster i alt	-217.386	-268.739
Årets resultat	889.451	308.905
Forslag til resultatdisponering:		
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	556.026	73.020
Anvendt til vedligeholdelse	-36.980	0
Betalte prioritetsafdrag	517.723	515.211
Indeksregulering af indeksslån	-220.170	-278.764
Overført restandel af årets overskud	72.852	-562
Disponeret i alt	889.451	308.905

		31.12.2013	31.12.2012
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		21.491	20.769
DK Egsinvest Lange Obligationer		187.972	195.598
Likvide beholdninger	2	1.307.458	478.876
Omsætningsaktiver i alt		1.516.921	695.243
Aktiver i alt		20.541.505	19.719.827

Balance, passiver	Note	31.12.2013 DKK	31.12.2012 DKK
Andelskapital		3.804.984	3.804.984
Overført overskud eller underskud	3	4.045.351	3.674.946
		7.850.335	7.479.930
Andre reserver:			
Hensættelser til fremtidig vedligeholdelse	4	971.432	452.386
Egenkapital i alt		8.821.767	7.932.316
Gæld til realkreditinstitutter	5	11.475.434	11.772.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6	244.304	14.525
Gældsforpligtelser i alt		11.719.738	11.787.511
Passiver i alt		20.541.505	19.719.827
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nøgleoplysninger	8		
Andelsværdiberegning	9		

Noter	2013	2012
	DKK	DKK
1 Ejendom		
Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 udgør 45.500.000 DKK.		
2 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	1.305	485
Sydbank 0570 181169	20.697	4.603
Sydbank 0570 483788	7.586	167
Sydbank 0570 409081	7.429	7.554
Sydbank 6820 1246862	1.270.441	466.067
	<u>1.307.458</u>	<u>478.876</u>
3 Overført overskud		
Overført overskud primo	3.674.946	3.439.061
Betalte prioritetsafdrag	517.723	515.211
Årets indeksering	-220.170	-278.764
Overført restandel af årets overskud	72.852	-562
	<u>4.045.351</u>	<u>3.674.946</u>
4 Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		
Hensættelser vedligeholdelse	948.461	423.553
Hensættelser gasservice	22.971	28.833
	<u>971.432</u>	<u>452.386</u>

	2013	2012
Noter	DKK	DKK
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, indeksslån 2,5 %, restløbetid 24 år	11.215.868	11.507.167
Realkredit Danmark, indeksslån 2,5 %, restløbetid 25 år	259.566	265.819
	<u>11.475.434</u>	<u>11.772.986</u>

Kontant restgæld pr. 31. december 2013 udgør 16.993.676 DKK.

6 Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldige omkostninger	3.776	3.525
Revisorhonorar	13.500	11.000
Honorar Rafn & Søn	227.028	0
	<u>244.304</u>	<u>14.525</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 11.475.434 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 19.024.584 DKK.

Noter

8 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. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2013	
		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	31	2.155
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0
B6	I alt	31	2.155

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes 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, beskrives fordelingsnøglen her				

		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	Hvis ja, beskrives hæftelserne her		

	Sæt kryds	Anskaffelses-Prisen	Valuar-Vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.13 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.500.000	21.114

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.13 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	971.432	451

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med Ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,14

	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)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	118.535	x12	1.422.420	660
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x12	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x12	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2011	2012	2013
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	152	143	413

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.396	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld – omsætningsaktiver	4.734	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	18.130	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2011 Kr. pr. m ²	2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	29	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	29	41

	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)	38,40

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2011 Kr. pr. m ²	2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	237	239	240

Noter**9 Opgørelse af egenkapital (andelskronen)**

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

1: Foreningens samlede formue pr. 31. december 2013 opgjort efter den regnskabsmæssige egenkapital:

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

$$7.850.335 : 3.804.894 = 2,0632$$

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse:		Værdi pr. 31/12-13
Type 57,3 m ²	101.454,56 x 2,0547	209.318
Type 62,1 m ²	109.957,94 x 2,0547	226.862
Type 68,5 m ²	121.275,00 x 2,0547	250.211
Type 76,0 m ²	134.569,42 x 2,0547	277.640
Type 76,5 m ²	135.390,09 x 2,0547	279.333
Type 86,0 m ²	152.281,18 x 2,0547	314.182

2: Foreningens samlede formue pr. 31. december 2013 opgjort efter den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012:

Regnskabsmæssig egenkapital ekskl. hensættelser	7.850.335
- ejendommens værdi iflg. regnskab	-19.024.584
+ ejendommens værdi iflg. offentlig vurdering	45.500.000
+ prioritetsgæld, nominel værdi	11.475.434
- prioritetsgæld, kursværdi	-16.933.676
	<u>28.867.509</u>

$$28.867.509 : 3.804.894 = 7,5868$$

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse:		Værdi pr. 31/12-13
Type 57,3 m ²	101.454,56 x 7,5783	769.712
Type 62,1 m ²	109.957,94 x 7,5783	834.225
Type 68,5 m ²	121.275,00 x 7,5783	920.085
Type 76,0 m ²	134.569,42 x 7,5783	1.020.946
Type 76,5 m ²	135.390,09 x 7,5783	1.027.172
Type 86,0 m ²	152.281,18 x 7,5783	1.155.321

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

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